

UZASADNIENIE  
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ABRAMÓW

LUBLIN 2025 r

## SPIS TREŚCI

1		WSTĘP	4
2		PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.	4
	2.1	Strefy Planistyczne	4
	2.2	Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp	5
3		Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia.	8
	3.1	Obszar uzupełnienia zabudowy	8
	3.2	Obszaru zabudowy śródmiejskiej	9
4		Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	10
	4.1	wyjaśnienie ustaleń w katalogu stref planistycznych, np. zastosowania profilu dodatkowego i przyjętych wartości parametrów urbanistycznych	10
	4.2	wyjaśnienie przyjętego katalogu obiektów infrastruktury społecznej, wymaganych odległości i powierzchni, informacja o wyznaczonych obszarach obowiązywania standardów	18
5		Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b ustawy:	18
	5.1	Polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	18
	5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	18
	5.3	Uwarunkowania występujące na obszarze gminy:	19
	a)	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	19
	b)	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	19
	c)	Obszary gruntów zmeliorowanych	19
	d)	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	20
	e)	Strefy ochronne ujęć wody.	20
	f)	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	20
	g)	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.	20
	h)	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	20
	i)	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	21
	j)	zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	21
	k)	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	24

	l)	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	24
	m)	Obszary ograniczonego użytkowania.	24
	n)	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	24
	o)	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	24
	p)	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	24
	q)	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.	25
	r)	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	25
	s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	25
5.4		Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	25
5.5		Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	27
5.6		Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	27
5.7		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	31
		Załącznik nr 1 – Część graficzna uzasadnienia do planu Ogólnego Gminy Abramów	
		Załącznik Nr 2 – Część graficzna analizy chłonności – art 13d Ustawy	

## 1. WSTĘP

Plan Ogólny Gminy jest dokumentem planistycznym, który został opracowany na podstawie uchwały Nr IX/39/2024 z dnia 30 października 2024 r. Rady Gminy Abramów.

Plan ogólny gminy Abramów jest opracowywany w granicach administracyjnych gminy, stanowi akt prawa miejscowego i określa kierunki rozwoju gminy w zakresie przeznaczenia terenu poprzez wyznaczenie określonych stref planistycznych.

Określone kierunki zagospodarowania przestrzennego w planie ogólnym stanowią podstawę do określenia przeznaczenia terenu w planie miejscowym, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Abramów obejmuje cały jej obszar, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy jest wykluczone.

Forma ustaleń planu ogólnego jest szczególna, nie jest wyrażona w tradycyjnej formie tekstowej i graficznej a jest załącznikiem danych przestrzennych - elektroniczny pliku GML.

Tym samym przedmiotowe uzasadnienie w części tekstowej jest wyłącznie wyjaśnieniem przyjętych założeń przestrzennych w planie ogólnym, natomiast część graficzna uzasadnienia jest ich prezentacją graficzną.

Przy opracowaniu planu miejscowego (zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wiążące są następujące ustalenia planu ogólnego:

- a) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren;
- b) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
  - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej - nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,
  - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
  - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- c) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4 (ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury).

## 2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.

### 2.1. Strefy Planistyczne

Strefy planistyczne w planie ogólnym zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu w MPZP, wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz istniejącego sposobu gospodarowania terenem.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod uwagę brano uwarunkowania wynikające z art 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowując rolniczo - przyrodniczy charakter gminy.

W jak największym stopniu przy wyznaczaniu stref planistycznych brano pod uwagę złożone wnioski w procedurze opracowania planu ogólnego.

Z założenia, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową są bilansowane i mogły być wyznaczone z uwzględnieniem art. 13d. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to znaczy na następujących zasadach:

Powyższe strefy planistyczne wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W wymienionych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych 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.

W przypadku gdy na obszarach:

- obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowej;
- uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy;

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 przedmiotowych stref na tych obszarach oraz nie wyznaczając tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Uwzględniając powyższe zasady i obliczenia dotyczące: sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, przy przekroczeniu wartości zapotrzebowania o wartość 130 % wyznaczono:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;

wyłącznie w obszarach obowiązujących planów miejscowych - w terenach z funkcją mieszkaniową, w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach istniejącej zabudowy z funkcją mieszkaniową - uwzględniając istniejący stan zagospodarowania terenu.

W planie ogólny zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:

- a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ;
- b) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ;
- c) strefa usługowa - SU;
- d) strefa gospodarcza - SP;
- e) strefa infrastrukturalna - SI;
- f) strefa cmentarzy - SC;
- g) strefa górnictwa - SG;
- h) strefa otwarta - SO;
- i) strefa komunikacyjna - SK.

## **2.2. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art.13d ust. 1 albo 3 upzp**

Na terenie gminy obowiązuje jeden miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego

uchwalony Uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. z późniejszymi zmianami. Obszar objęty MPZP stanowi 12 % (1013 ha) powierzchni Gminy. Obowiązujący plan miejscowy wyznacza następujące tereny z przeznaczeniem pod funkcję mieszkaniową:

- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (RM oraz RZM);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (RM,MN)
- terenu zabudowy zagrodowej i usług (RM,U)
- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN)
- tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej (R,RM).

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczają tereny mieszkaniowe o łącznej powierzchni 8743280,92 m<sup>2</sup> (874,3 ha) o wskaźnikach określonych w poniższej tabeli.

Ustalenia MPZP						
przeznaczenie terenu	RM, RZM (RM oraz RZM)	MN	RM,MN	RM,U	U,MN	R,RM
Pow. terenu w m <sup>2</sup>	6047141	66155,5	12132,63	20991,56	20088,13	2588904,71
Pow. zabudowy	35% (max 200 m <sup>2</sup> - 250m <sup>2</sup> )	25% (max 200 m <sup>2</sup> - 250m <sup>2</sup> )	35% (max 200 m <sup>2</sup> - 250m <sup>2</sup> )	65%	75%	35% (max 200 m <sup>2</sup> - 250m <sup>2</sup> )
Pow. biologicznie czynna	---	---	---	25%	15%	---
Wysokość	9,5 m	9,5 m	9,5 m	9,5 m	9,5 m	9,5 m
Maksymalna Intensywność zabudowy	---	---	---	---	---	---
Powierzchnia działki budowlanej	1500 - 3500	800-1500	1500 - 3500	---	---	1500 - 3500

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 657280,00 ~~659375,72~~ m<sup>2</sup> (65,7 ~~65,9~~ ha) w tym 442574,61 ~~445659,61~~ m<sup>2</sup> (44,2 ~~44,5~~ ha) położony jest poza obszarami dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub ustalenia planu wyznaczają przeznaczenie terenu o funkcji innej niż mieszkalna.

Dla obszarów uzupełnienia zabudowy, poza zasięgiem obowiązującego planu miejscowego z funkcją mieszkaniową, przyjęto trzy rodzaje przeznaczeń terenu, które będą realizowane w ramach obszaru są to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w 10 % powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy;
- tereny zabudowy zagrodowej w 70 % powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy;
- tereny usług, komunikacji w 20 % powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy przyjęto 44257,46 44565,96 m<sup>2</sup> terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 309802,22 311961,72 m<sup>2</sup> terenów zabudowy zagrodowej.

Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie nastąpiło w sposób przedstawiony poniżej.

W celu wyznaczenia chłonności w terenach niezabudowanych w tym w lukach w istniejącej zabudowie przyjęto następujące zasady:

- wyznaczono tereny niezabudowane z planów miejscowych w których przeznaczenie umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej oraz z obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy;
- następnie wyłączono działki ewidencyjne które w rzeczywistości nie będą stanowić działek budowlanych a mogą ze względu na swoje położenie stanowić powiększenie istniejących działek budowlanych (tz resztówki);
- zastosowano wskaźnik wynikający z prognozowanej proporcji wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową a innymi funkcjami;
- przyjęto uśredniona powierzchnię działki budowlanej;
- Na podstawie przedstawionych danych, obliczono ilość działek budowlanych w przedmiotowych obszarach. Obliczona ilość działek budowlanych stanowi jednocześnie ilość nowych budynków mieszkalnych (jeden budynek na jednej działce budowlanej) - co jest również odzwierciedleniem istniejącej struktury zabudowy.

Zgodnie z danym GUS w 2024 roku przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła 3,00.

Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego						Obszar UZ	
	RM RZM	MN	RM,M N	RM,U	U,MN (MN,U)	R,RM	MN	RM
Powierzchnia terenów niezabudowanych w m <sup>2</sup>	2595643,61	52153,16	5660,51	2240,3	7456,47	1343664,71	44565,96 44257,46	311961,72 309802,22
Powierzchnia terenów nie do zabudowanych tz. Resztówki w m <sup>2</sup>	148971,35	113,25	1272,15	345,48	0	30289,14	0	0
Procentowy udział funkcji mieszkaniowej	100%	100%	100%	100%	70%	100%	100%	100%
Powierzchnia terenów niezabudowanych pod funkcje mieszkaniowe w m <sup>2</sup>	2446672,26	52039,91	4388,36	1894,82	5219,53	1313375,57	44565,96 44257,46	311961,72 309802,22
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w m <sup>2</sup>	2500	1150	1150	2500	1150	3000	1150	3000
Ilość działek budowlanych	978,67	45,25	3,82	0,76	4,54	437,79	38,75 38,48	103,99 103,26
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	2936,01	135,76	11,45	2,27	13,62	1313,38	116,26 115,44	311,96 309,78

Chłonność terenów niezabudowanych wynosi **4838 4840** osoby.

Obliczone zapotrzebowanie na nowa zabudowę ZAP wynosi 500 os.

Wartości graniczne zapotrzebowanie na nowa zabudowę wynoszą:

minimalnie 70 %	maksymalnie 130 %
<b>350 osób</b>	<b>650 osób</b>

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie **jest większa** niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

### **3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA**

#### **3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy**

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUZ).

W pierwszej kolejności 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 ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach. Do tak wyznaczonych obszarów zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą o odległości 50 m od obrysu budynków - jeżeli wystąpiła taka sytuacja.

Wewnątrz powstałych obszarów wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi  $P_u = 1369649,86 \text{ m}^2$  (136,9 ha).

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25 \% * ( 4\,294\,361,94 \text{ m}^2 - 1\,369\,649,86 \text{ m}^2 ) = 731\,178,02 \text{ m}^2 = 73 \text{ ha}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o ~~633177~~ ~~636262~~ m<sup>2</sup> (~~63,3~~ ~~63,6~~ ha). Do wykorzystania pozostaje jeszcze ok ~~9,7~~ ~~9,4~~ ha terenu do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Rozszerzenia OUZ dokonano uwzględniając:

- istniejące sieci uzbrojenia terenu;
- istniejący układ komunikacyjny;
- występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych;
- politykę przestrzenną gminy;
- wnioski złożone w procedurze opracowania planu ogólnego.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem ust. 5 rozporządzenia nastąpiło w kierunku terenów nie objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach planów miejscowych dla terenów bez funkcji mieszkaniowej. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwa lokalizacja zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania.

Zrezygnowano z wyznaczenia OUZ na terenach objętych planami miejscowymi dla których wyznaczona strefa planistyczna jest zgodna z przeznaczeniem terenu.

Po rozszerzeniu OUZ o powierzchnię ~~633177~~ ~~636262~~ m<sup>2</sup> (~~63,3~~ ~~63,6~~ ha) oraz zmniejszeniu OUZ (wyznaczonego poprzez wtyczkę APP) w terenach obowiązującego MPZP o powierzchnię 1346536,15 m<sup>2</sup> (134,6 ha), łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczona w planie ogólnym wynosi ~~657280,00~~ ~~659375,72~~ (~~65,7~~ ~~65,9~~ ha).

### 3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy, miejscowości wiejskie, w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

#### 4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.

##### 4.1. wyjaśnienie ustaleń w katalogu stref planistycznych, np. zastosowania profilu dodatkowego i przyjętych wartości parametrów urbanistycznych

SJ- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną						
symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<del>14SJ</del> 15J – 15SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35%	10 m	40%
<del>15SJ – 16SJ</del> - 17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70%	10 m	25%
<del>17SJ – 18SJ</del> 18SJ – 17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70%	10 m	15%

Na terenie gminy Abramów wyznaczono 18 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, o łącznej powierzchni 10, 93 ~~11,16~~ ha.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wraz z innymi strefami tworzą zwartą strukturę jednostek osadniczych w tym głównego ośrodka gminnego.

Wyznaczając przedmiotowe strefy w obszarach uzupełnienia zabudowy uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej.

Dla przedmiotowych stref ustalono profil dodatkowy umożliwiający realizację polityki przestrzennej związanej z turystycznym profilem rozwoju gminy wykorzystując wartości przyrodnicze gminy.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości 15% i 25% wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu określonymi w planie miejscowym.

Przyjęte parametry urbanistyczne są zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Nowa zabudowa będzie zgodna z zasadami ładu przestrzennego i dopasuje się do lokalnego krajobrazu. Ustalone standardy urbanistyczne pomogą chronić jakość krajobrazu, zapobiegając jego chaosowi i rozdrobnieniu, przy zachowaniu zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących budynków i otoczenia.

### SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SZ – 141SZ</b> <b>128SZ</b>	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	60%	10 m	30%

Na terenie gminy Abramów wyznaczono **141 128** stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, o łącznej powierzchni **969,72 979,11** ha.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;
- obszarów uzupełnienia zabudowy;
- terenów istniejącej zabudowy zagrodowej.

Wraz z innymi strefami tworzą zwartą strukturę jednostek osadniczych w tym głównego ośrodka gminnego, ale również zostały wyznaczone w rozproszonej strukturze uwzględniając istniejący stan zagospodarowania terenu wynikający również z ustaleń planu miejscowego.

Wyznaczając przedmiotowe strefy w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej.

Dla przedmiotowych stref ustalono profil dodatkowy umożliwiający realizację polityki przestrzennej związanej z rozwojem usług około rolniczych.

Przyjęte parametry urbanistyczne są zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Nowa zabudowa będzie zgodna z zasadami ładu przestrzennego i dopasuje się do lokalnego krajobrazu. Ustalone standardy urbanistyczne pomogą chronić jakość krajobrazu, zapobiegając jego chaosowi i rozdrobnieniu, przy zachowaniu zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących budynków i otoczenia.

### SU- strefa usługowa

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

<b>1SU – 33SU 32SU</b>	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12 m	30%
----------------------------	---	---	---	-----	------	-----

Na terenie gminy Abramów wyznaczono **33 32** strefy usługowe SU, o łącznej powierzchni **25,63 25,57** ha.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową;
- terenów obecnie rolnych jako nową strefę usług w centralnej części miejscowości Abramów oraz przy drodze wylotowej w kierunku miejscowości Michów;

Wraz z innymi strefami tworzą zwartą strukturę jednostek osadniczy w tym głównego ośrodka gminnego. Poszerzając w stosunku do obowiązującego planu miejscowego strefę usługową w miejscowości Abramów uwzględniono Gminy charakter ośrodka. Dodatkowo wyznaczono teren usługowy przy główny układzie komunikacyjnym gminy prowadzącym do miejscowości Michów.

Wyznaczając przedmiotowe strefy uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej.

Dla przedmiotowych stref ustalono profil dodatkowy umożliwiający lokalizację obszarów rekreacyjno wypoczynkowych.

Przyjęte parametry urbanistyczne są zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Nowa zabudowa będzie zgodna z zasadami ładu przestrzennego i dopasuje się do lokalnego krajobrazu. Ustalone standardy urbanistyczne pomogą chronić jakość krajobrazu, zapobiegając jego chaosowi i rozdrobnieniu, przy zachowaniu zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących budynków i otoczenia.

### SP- strefa gospodarcza

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SP - 5SP</b>	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12 m	25%

Na terenie gminy Abramów wyznaczono 5 stref gospodarczych SP, o łącznej powierzchni 13,95 ha.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę produkcyjną;
- terenów obecnie rolnych jako nową strefę gospodarczą uwzględniając jednocześnie politykę zawartą w dokumencie Studium;

Wraz z innymi strefami tworzą zwartą strukturę jednostek osadniczy w tym głównego ośrodka

gminnego. Wyznaczając strefę gospodarczą w miejscowości Wielkie wyznaczono obszar rozwoju gminy z zakresu produkcji co jest również kontynuacją polityki przestrzennej Gminy.

Dla przedmiotowych stref ustalono profil dodatkowy uzupełniający działalność produkcyjną w zakresie lokalizacji usług oraz umożliwiającą naturalny sposób zagospodarowania terenu.

Przyjęte parametry urbanistyczne są zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Nowa zabudowa będzie zgodna z zasadami ładu przestrzennego i dopasuje się do lokalnego krajobrazu. Ustalone standardy urbanistyczne pomogą chronić jakość krajobrazu, zapobiegając jego chaosowi i rozdrobnieniu, przy zachowaniu zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących budynków i otoczenia.

### SI- strefa infrastrukturalna

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SI – 4SI</b>	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60%	12 m	25%
<b>5SI-7SI</b>	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej	0,1	10%	12 m	50%

Na terenie gminy Abramów wyznaczono 7 4-strefy infrastrukturalne o łącznej powierzchni 45,19 2,8 ha. Zostały one wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej lub będących w trakcie realizacji oraz dla planowanej linii 110 kV.

Dla przedmiotowych stref określono profil dodatkowy, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiającą realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

### SC-strefa cmentarzy

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SC - -2SC</b>	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, <del>teren lasu, teren wód</del>	<del>0,3</del> 0,1	<del>20%</del> 0,2%	<del>10 m</del> 7 m	30%
<b>2SC</b>	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej,	teren zieleni naturalnej,	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	<del>30%</del> 95%

	teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
--	---	--	--	--	--	--

Na terenie gminy Abramów wyznaczono 2 strefy cmentarzy: w miejscowości Abramów oraz w miejscowości Marcinów (cmentarz nieczynny z I Wojny Światowej), o łącznej powierzchni 2,15 ha.

Dla przedmiotowych stref określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Określenie przeznaczenia terenu oraz sposób jego zagospodarowania wynikający z uwzględnienia stref sanitarnych od granicy cmentarza jest ustalone w planie miejscowym lub nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### SG- strefa górnictwa

symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SG - 2SG</b>	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Na terenie gminy Abramów wyznaczono 2 strefy górnictwa (SG) o łącznej powierzchni 11,74 ha. Strefą 1SG zostały objęte udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze oraz obszary górnicze. Natomiast strefa 2SG wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dla wyznaczonych stref określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczenia profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich jest ustalone w planie miejscowym lub nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

SO- strefa otwarta						
symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SO – 28SO</b> <b>25SO</b>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
<b>26SO – 27SO</b> <b>29SO – 34SO</b>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	0,2	10%	8 m	nie ustala się
<b>28SO – 30SO</b> <b>35SO – 37SO</b>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej	nie ustala się	nie ustala się	230 m	nie ustala się
<p>Na terenie gminy Abramów wyznaczono <b>37 30</b> stref otwartych o łącznej powierzchni <b>7305,1 7356,95</b> ha. Strefa otwarta została wyznaczona na terenach poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają największą część gminy, obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg. W strefach 28SO – 30SO dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych zgodnie ze stanem istniejącym. W strefie 26SO oraz 27SO dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych. Strefy otwarte z profilem dodatkowym, dla nowych inwestycji, zostały wyznaczone w północnej części gminy.</p> <p>Wyznaczone strefy otwarte bez dodatkowych profili dodatkowych obejmują tereny o największych walorach przyrodniczo-krajobrazowych stanowiących przyrodniczy system gminy (zgodnie z opracowaną ekofizjografią).</p>						

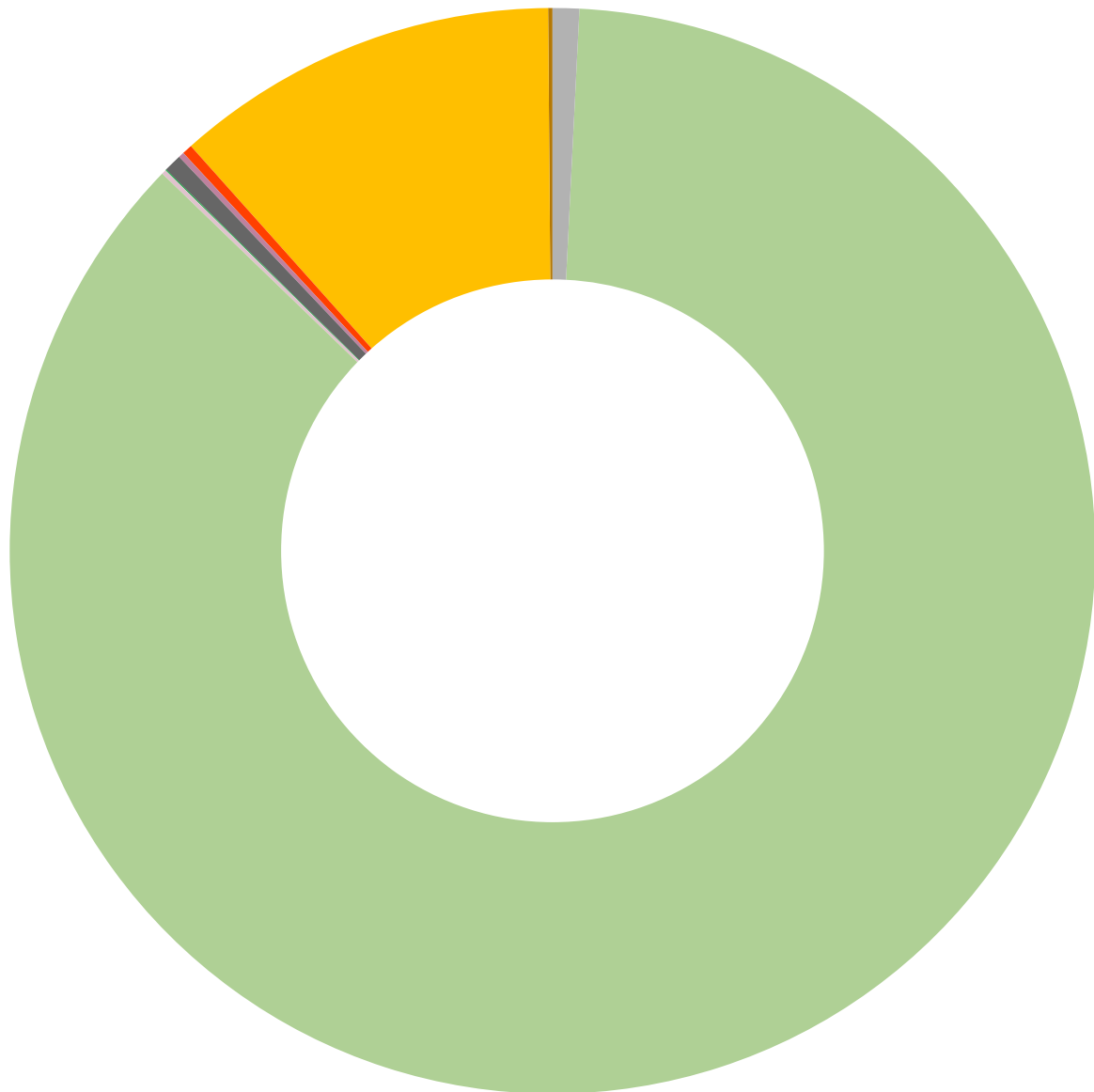
SK- strefa komunikacyjna						
symbol	profil podstawowy	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

	komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
--	---	--	--	--	--	--

Na terenie gminy wyznaczono 1 strefę komunikacyjną (SK) o powierzchni 66,88 47,87 ha. Strefa obejmuje drogi klasy zbiorczej.

Przedmiotowa strefa została wyznaczona na podstawie linii rozgraniczających określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego stanu ewidencji gruntów. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

ZESTAWIE POWIERZCHNI STREF NA WYKRESIE KOŁOWYM



■ SJ ■ SZ ■ SU ■ SP ■ SI ■ SC ■ SG ■ SO ■ SK

#### **4.2. wyjaśnienie przyjętego katalogu obiektów infrastruktury społecznej, wymaganych odległości i powierzchni, informacja o wyznaczonych obszarach obowiązywania standardów.**

W planie ogólnym nie wyznacza się obszaru standardów dostępności infrastruktury społecznej tym samym nie określono katalogu obiektów infrastruktury społecznej i nie określa standardu ich dostępności.

### **5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY**

#### **5.1. Polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Gmina Abramów nie ma opracowanej strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

#### **5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego Gmina Abramów położona jest w obszarach w rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze polno-leśnym oraz w obszarze o nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Miejscowość Abramów została określona w głównych elementach sieci osadniczej jako ośrodek gminny.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje Gminy Abramów w obrębie:

- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym tj. w wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych;
- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym tj. w obszarze funkcjonalnym Dolny Wieprz.

Gmina wchodzi w obszar wiejski, uczestniczący w procesach rozwojowych obejmujących tereny gmin znajdujących się w fazie postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi.

Ustalone strefy funkcjonalne uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubelskiego. Najważniejszą miejscowością gminy, będącą ośrodkiem gminy jest miejscowość Abramów. Zarówno pod względem wyznaczonych stref funkcjonalnych (ich różnorodności) oraz ich wielkości budujących ośrodek gminny. Wyznaczenie stref usługowej oraz gospodarczej uwzględnia rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej gminy rekomendowany w PZPWL.

Rolniczy charter gminy został uwzględniony poprzez wyznaczenie stref otwartych co umożliwi również dywersyfikację sektora gospodarki rolnej z możliwościami lokalizacji gospodarki rybackiej oraz wykorzystywania gleb do upraw roślin energetycznych.

Przyrodnicze funkcje gminy z zachowaniem kluczowych ekosystemów leśnych wraz z uwzględnieniem korytarzy ekologicznych stanowiące elementy pasmowe zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy poprzez wyznaczenie strefy otwartej.

Przedmiotowe strefy tworzą również warunki do rozwoju infrastruktury turystycznej.

### 5.3. Uwarunkowania występujące na obszarze gminy:

#### a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu – Kozi Bór obejmujący fragment Wysoczyzny Lubartowskiej, sąsiadując z Kozłowieckim Parkiem Krajobrazowym. Jego powierzchnia wynosi 12 681 ha. Krajobraz ma charakter równinny. Ponad 40% stanowią lasy, głównie bory mieszane i świeże oraz bory bagienne, świetliste dąbrowy, zbiorowiska grądowe, olsy i łągi. Na terenie gminy obszar chronionego krajobrazu – Kozi Bór położony jest na południu i zachodzie.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące formy ochrony przyrody. Strefy planistyczne zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z niewielkim rozszerzeniem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wynikającym z wyznaczenia Obszaru Uzupelnienia Zabudowy.

W obszarze chronionego krajobrazu Kozi Bór plan ogólny w większości wyznaczył strefę otwartą, bez wskazania dodatkowych funkcji.

Strefy otwarte o łącznej powierzchni 7356,95 ha obejmują tereny przeznaczone pod rolnictwo (z zakazem zabudowy), lasy, zieleń naturalną oraz wody. Zostały one wyznaczone z uwzględnieniem systemu przyrodniczego gminy oraz dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych: KPdC-3B Północna Lubelszczyzna i KPdC-1A Mazowsze–Polesie Południe, co umożliwi migrację i bytowanie gatunków.

#### b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Na terenie gminy nie ma opracowanych map ryzyka powodziowego od rzeki Białka i Syroczyńska tym samym nie ma określonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W celu ochrony przed powodzią wykluczono z zabudowy tereny położone w dolinach rzek i cieków wodnych znajdujących się w zasięgu cyklicznych zalewów.

Rzeki w gminie Abramów są nieobwałowane, wraz z dolinami rzecznyimi został włączone do wyznaczonej w planie ogólnym strefy otwartej.

#### c) Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na terenie Gminy Abramów występują grunty zmeliorowane w obrębie: Abramów, Dębiny Glinnik, Izabelmont, Marcinów, Sosnówka, Wielkie, Wielkolas, Wolica.

Powierzchnia gruntów zmeliorowanych w gminie jest dość istotna, stanowią one ważny element lokalnej infrastruktury rolnej i gospodarki wodnej.

Zapisy planu ogólnego gminy Abramów nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

**d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.**

Zgodnie z danymi dostępnymi na stronie <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/> Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Abramów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

**e) Strefy ochronne ujęć wody.**

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa ujęcia wody zlokalizowane w miejscowości Wolica i Abramów, dla których została ustanowiona strefa ochrony bezpośredniej.

Ustalania planu ogólnego uwzględniają przedmiotowe ujęcia i strefy ochrony bezpośredniej poprzez wyznaczenie odrębnej strefy infrastruktury. Ograniczenia związane ze strefami pośrednimi regulowane są przepisami odrębnymi i nie mogą być ustaleniami planu ogólnego.

**f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

Na terenie gminy nie stwierdzono obszaru ochronny zbiorników wód śródlądowych, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

**g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.**

Na terenie gminy Abramów zlokalizowany jest teren górniczy i obszar górniczy

Nazwa obszaru górniczego	Nazwa terenu górniczego	Numer w rejestrze
Abramów I (pole A)	Abramów I	10-3/9/814

Wymieniony obszary górniczy i tereny górniczy zostały uwzględniony w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy górnictwa.

**h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.**

Na terenie gminy Abramów są udokumentowane złoża kopalin pospolitych.

Nazwa złoża	Złoże
Abramów I (Pole A i Pole B)	Piski
Michałówka	Złoża kruszyw naturalnych i materiałów pokrewnych
Michałówka I	Piski

Zasięg złoża Abramów I (pole A) pokrywa się z obszarem górniczym i terenem górniczym Abramów I (pole A) w planie ogólnym przedmiotowe złoża - Abramów I, położone jest w wyznaczonej strefie górnictwa. Dla pozostałych złóż plan wyznacza strefę otwartą.

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

**i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.**

Na terenie gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

**j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.**

Na terenie gminy Abramów nie ma zlokalizowanych zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawia poniższa tabela:

Nr karty	Miejscowość	Ulica	Nr porządkowy	Nr ewid. działki	Obiekt
	Abramów	---	---	285	Kapliczka przydrożna (2poł. XIX w.)
	Abramów	---	---	47	Cmentarz parafialny
	Marcinów	---	---	674	Cmentarz wojenny (1915 r.)
	Wielkolas	---	---	1435	Kapliczka przydrożna (XIX w.)

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków przedstawia poniższa tabela:

Nr karty	Miejscowość	Ulica	Nr porządkowy	Nr ewid. działki	Obiekt
	Glinnik	---	---		Kapliczka słupowa
	Wielkie	---	---		Kapliczka słupowa
	Wolica	---	---		Kapliczka słupowa

Stanowiska archeologiczne występujące na terenie gminy przedstawia poniższa tabela:

Nr st. na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Rodzaj i chronologia stanowiska
072-078			
24	Wielkolas	1	osada.: okres nowożytny
25	Wielkolas	2	osada.: okres nowożytny
26	Wielkolas	3	osada.: okres nowożytny
27	Wielkolas	4	osada.: okres nowożytny
28	Wielkolas	5	osada.: okres nowożytny
29	Wielkolas	6	osada.: okres nowożytny
22	Dębiny	5	osada.: okres nowożytny
21	Dębiny	4	osada.: okres nowożytny
22	Dębiny	3	osada.: okres nowożytny
19	Dębiny	2	ślad. osadn...: średniowiecze
18	Dębiny	1	osada.: okres nowożytny
13	Wolica	1	osada.: okres nowożytny
14	Wolica	2	osada.: okres nowożytny

15	Wolica	3	ślad. osadn.: średniowiecze
16	Wolica	4	ślad. osadn.: pradzieje
17	Wolica	5	ślad. osadn.: pradzieje
150	Wolica	6	osada.: okres nowożytny
073-078			
56	Wolica	1	osada.: okres nowożytny
50	Wolica	6	osada.: okres nowożytny
51	Wolica	7	osada.: okres nowożytny
52	Wolica	8	osada.: okres nowożytny
53	Wolica	9	osada.: okres nowożytny
54	Wolica	10	osada.: okres nowożytny
55	Wolica	11	osada.: okres nowożytny
57	Wolica	12	obozowisko.: pradzieje
58	Wolica	13	osada.: okres nowożytny
59	Wolica	14	osada.: okres nowożytny
60	Wolica	15	osada.: okres nowożytny
61	Wolica	16	osada.: okres nowożytny
62	Wolica	17	osada.: okres nowożytny
53	Wolica	18	osada.: okres nowożytny
64	Wolica	19	osada.: okres nowożytny
65	Wolica	20	ślad. osadn.: średniowiecze
66	Wolica	21	osada.: okres nowożytny
67	Wolica	22	ślad. osadn.: pradzieje
68	Wolica	23	osada.: okres nowożytny
69	Wolica	24	osada.: okres nowożytny
70	Wolica	25	osada.: okres nowożytny
71	Wolica	26	osada.: okres nowożytny
72	Wolica	27	osada.: okres nowożytny
73	Wolica	28	osada.: okres nowożytny
74	Wolica	29	osada.: okres nowożytny
89	Wielkie	5	osada.: okres nowożytny
90	Wielkie	6	osada.: okres nowożytny
91	Wielkie	7	osada.: okres nowożytny
92	Wielkie	8	osada.: okres nowożytny
93	Wielkie	9	osada.: okres nowożytny
94	Wielkie	10	ślad. osadn.: okres nowożytny
95	Wielkie	11	ślad. osadn.: okres nowożytny

96	Wielkie	12	osada.: okres nowożytny
97	Wielkie	13	osada.: okres nowożytny
98	Wielkie	14	osada.: okres nowożytny
99	Izabelmont	1	osada.: okres nowożytny
100	Izabelmont	2	osada.: okres nowożytny
101	Izabelmont	3	osada.: okres nowożytny
75	Glinnik	3	ślad. osadn.: okres nowożytny
76	Glinnik	4	osada.: okres nowożytny
77	Glinnik	5	ślad. osadn.: średniowiecze
78	Glinnik	6	osada.: okres nowożytny
79	Glinnik	7	osada.: okres nowożytny
80	Glinnik	8	ślad. osadn.: średniowiecze
81	Glinnik	9	osada.: okres nowożytny
82	Glinnik	10	osada.: okres nowożytny
83	Glinnik	11	osada.: okres nowożytny
84	Glinnik	12	osada.: okres nowożytny
85	Glinnik	13	osada.: okres nowożytny
86	Glinnik	14	osada.: okres nowożytny
87	Glinnik	15	osada.: okres nowożytny
88	Glinnik	16	osada.: okres nowożytny
072-079			
5	Ciotcza	1	ślad osadn.: pradzieje
073-079			
2	Wielkie	1	ślad osadn.: epoka brązu
3	Wielkie	2	ślad osadn.: pradzieje
4	Wielkie	3	ślad osadn.: pradzieje
5	Wielkie	4	ślad osadn.: pradzieje
6	Abramów	1	ślad osadn.: epoka brązu
7	Abramów	2	osada: epoka kamienia
8	Abramów	3	ślad osadn.: epoka brązu
9	Abramów	4	ślad osadn.: epoka kamienia
10	Abramów	5	ślad osadn.: pradzieje
11	Abramów	6	osadna: epoka brązu
12	Abramów	7	ślad osadn.: epoka brązu
13	Abramów	8	ślad osadn.: pradzieje
14	Abramów	9	ślad osadn.: pradzieje
15	Abramów	10	ślad osadn.: epoka kamienia

16	Abramów	11	śląd osadn.: epoka kamienia
17	Abramów	12	śląd osadn.: pradzieje
18	Abramów	13	osadna: epoka kamienia
19	Abramów	14	śląd osadn.: epoka brązu
20	Abramów	15	śląd osadn.: pradzieje
21	Abramów	16	śląd osadn.: epoka brązu
22	Abramów	17	śląd osadn.: pradzieje
23	Abramów	18	śląd osadn.: epoka brązu
28	Abramów	19	śląd osadn.: pradzieje
27	Glinnik	2	śląd osadn.: pradzieje

Plan ogólny w zakresie przewidzianych ustaleń nie wskazuje indywidualnie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków czy stanowisk archeologicznych.

Jednak występujące na terenie Gminy Zabytki wpisane do ewidencji zabytków są uwzględnione w planie ogólnym jako kluczowe punkty w zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- określenie dla przedmiotowych obiektów stref funkcjonalnych zgodny z ich podstawową funkcją użytkowania;
- ograniczenie w zakresie lokalizacji nowych inwestycji w ich sąsiedztwie.

Ochrona obiektów zabytkowych oraz archeologicznych została wskazana w przepisach odrębnych. Pozostałe zasady ochrony obiektów zabytkowych oraz archeologicznych są lub będą ustalane na etapie opracowania lub zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.**

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

#### **l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.**

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

#### **m) Obszary ograniczonego użytkowania.**

Na terenie gminy Abramów nie ma wyznaczonych obszary ograniczonego użytkowania na mocy art. 135 Prawa ochrony środowiska.

#### **n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na terenie gminy Abramów nie występują tereny zniszczone przez działalność człowieka, tym samym nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.**

Na terenie Gminy Abramów nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

#### **p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.**

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

**q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.**

W gminie Abramów powierzchnia (zgodnie z EGIB) użytków rolnych klasy I-III wynosi 114,3 ha. Powierzchnia gruntów leśnych w gminie wynosi 842,3 ha.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ochronę gruntów rolnych klasy I-III oraz gruntów leśnych poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej. Pozostałe strefy wyznaczone na przedmiotowych gruntach wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.**

Na terenie gminy Abramów nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Plan ogólny nie zakłada lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.**

Na terenie gminy Abramów nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

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

Na terenie Gminy Abramów rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej przedstawia się w następujący sposób:

Obiektów infrastruktury społecznej:

**a) Szkoły podstawowe:**

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Abramowie, ul. Szkolna 31, 21-143 Abramów;
- Szkoła Podstawowa w Wielkiem 66, 21-143 Abramów;
- Szkoła Podstawowa w Wielkolesie 27c, 21-143 Abramów.

**b) Przedszkole:**

- przy Zespole Szkolno-Przedszkolny w Abramowie, ul. Szkolna 31, 21-143 Abramów;
- Odział przedszkolny przy Szkoła Podstawowa w Wielkiem 66, 21-143 Abramów;
- Odział przedszkolny przy Szkoła Podstawowa w Wielkolesie 27c, 21-143 Abramów.

**c) Żłobek:**

na terenie gminy brak jest żłobków;

**d) Ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej**

Ośrodek Zdrowia w Abramowie ul. Szkolna 10, 21-143 Abramów

**e) Biblioteki:**

- Gminna Biblioteka Publiczna w Abramowie, ul. Szkolna 2, 21-143 Abramów;
- Filia w Wielkolesie, Wielkolas 27c, 21-143 Abramów.

**f) Dom kultury:**

na terenie gminy brak jest domu kultury.

**g) Kino:**

na terenie gminy brak jest kina.

**h) Dom pomocy społecznej:**

na terenie gminy brak dom pomocy społecznej.

**i) Urządzenia sportu i rekreacji**

- Gminne boisko sportowe w Abramowie, ul. Szkolna 31, 21-143 Abramów;
- Boisko wielofunkcyjne;
- Plac zabaw w Ciotcza, Sosnówka, Abramów, Michałówka, Glinnik, Wielkie, Wielkolas, Dębiny, Wolica.

**j) Dworce i przystanki publicznego transportu zbiorowego:**

- przystanki autobusowe zlokalizowane są w pasie drogi Wojewódzkiej;
- przystanki autobusowe w pasie drogi powiatowej Nr: 1521L, 1523L, 1514L, 1518L, 1524L, 1520L.

**k) Placówki pocztowe:**

Urząd Pocztowy Filia Abramów ul. Szkolna 2, 21-143 Abramów.

**l) Apteki:**

- Apteka w Abramowie ul. Szkolna 2, 21-143 Abramów;
- Apteka w Abramowie ul. Partyzancka 4A, 21-143 Abramów.

**m) Posterunki policji:**

na terenie gminy brak jest posterunki policji.

**n) Posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej:**

- Ochotnicza straż pożarna w Michałówce;
- Ochotnicza straż pożarna w Abramowie;
- Ochotnicza straż pożarna w Sosnówce;
- Ochotnicza straż pożarna w Wielkiem;
- Ochotnicza straż pożarna w Wielkolesie;
- Ochotnicza straż pożarna w Dębinach;
- Ochotnicza straż pożarna w Wolicy
- Ochotnicza straż pożarna w Gliniku.

Obiektów infrastruktury transportowej:

**a) Droga krajowa:**

na terenie gminy brak dróg krajowych.

**b) Droga wojewódzka:**

na terenie gminy brak dróg krajowych.

**c) Droga powiatowa:**

przez gminę przebiega droga powiatowa nr 1520L, 1519L, 1522L, 1518L, 1524L, 1514L, 1512L, 1523L, 1521L, 1525L.

Obiektów infrastruktury technicznej:

**a) Ujęcie wody:**

- zlokalizowane w Abramowie ul. Szkolna 31c;
- zlokalizowane w Wolicy 77c.

**b) Oczyszczalnia ścieków**

Oczyszczalnia zlokalizowana w Wielkiem, 21-143 Abramów.

**a) Wysypiska śmieci:**

na terenie gminy brak jest wysypiska śmieci.

**b) Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych:**

Na terenie gminy funkcjonuje punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – PSZOK ul. Polna 3, 21-143 Abramów.

**a) Sieć elektryczna wysokiego napięcia:**

na terenie gminy zlokalizowane jest ziemna sieci wysokiego napięcia.

**b) Sieć elektryczna średniego napięcia:**

sieć średniego napięcia zlokalizowana jest w obszarze całej gminy.

**c) Sieć gazowa wysokiego ciśnienia:**

na terenie gminy nie ma niezlokalizowanej sieci gazowej wysokiego napięcia.

**d) Sieć gazowa średniego ciśnienia:**

na terenie gminy nie ma niezlokalizowanej sieci gazowej średniego napięcia.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obiekty infrastruktury społecznej (istniejącej i planowanej) poprzez wyznaczenie stref planistycznych, zawierających kategorie terenów określone w profilu podstawowym i dodatkowym, zgodnych z ich funkcją.

Obiekty infrastruktury drogowej i technicznej (istniejącej i planowanej) zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych oraz stref infrastrukturalnych.

Jednocześnie w każdej z wyznaczonych w planie ogólnym stref (np. strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową czy strefie otwartej) plan miejscowy zachowuje pełną swobodę lokalizacji szczegółowych terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Tym samym plan ogólny nie determinuje dokładnego przebiegu czy lokalizacji poszczególnych elementów infrastruktury drogowej i technicznej. Precyzja ta jest ustalona w zapisach obowiązującego planu miejscowego lub nastąpi na etapie jego opracowania, zgodnie z wymogami projektowymi i szczegółową analizą uwarunkowań danego terenu, wraz z określeniem ograniczeń w zagospodarowaniu.

**5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Województwo Lubelskie nie posiada przyjętego Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego tym samym brak jest określonych Krajobrazów priorytetowych oraz określonych rekomendacji i wniosków do projektu planu ogólnego gminy. Plan ogólny wyznaczając poszczególne strefy uwzględnia typy krajobrazów szczególnie cenne ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe.

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

Na potrzeby Planu ogólnego gminy Abramów sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Ekofizjografia podstawowa gminy Abramów sporządzona do Planu Ogólnego Gminy przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania.

**a) Wskazania w zakresie ochrony komponentów środowiska****Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych poprzez:

- zmniejszenie antropopresji poprzez realizację zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków wszystkich budynków (w tym w zabudowie rozproszonej), zapewnienie dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizacji, zmniejszenia wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki;
- podejmowanie działań wzmacniających strukturę oraz prężność ekologiczną obszaru zalesienia, zadrzewienia śródpolne, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych i rozwój błękitno-zielonej infrastruktury;
- kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwiającej zachowanie istniejących zasobów biocenoz o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych;
- prowadzenie zalesień i ewentualnych scaleń z uwzględnieniem potrzeb ochrony przyrody;
- nadzorowanie eksploatacji indywidualnych systemów gromadzenia ścieków oraz poboru wód podziemnych w obszarach zwodociągowanych.

**Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego**

- popularyzacja OZE i propagowanie paliw niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii;
- rozważenie rozwinięcia sieci gazowej i dostęp do paliwa gazowego, który jest paliwem mniej szkodliwym;
- wymiana niskosprawnych i nieekologicznych węglowych źródeł ciepła na nowoczesne proekologiczne kotły z automatycznym i sterowanym dozowaniem paliwa i powietrza w procesie spalania według potrzeb cieplnych użytkowników budynku;
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i usługowego, kompleksowe działania zmniejszających zużycie energii w obiektach poprzez prace termorenowacyjne;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrznych;
- poprawa struktury biocenotycznej gminy i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne;
- odtwarzanie zadrzewień przydrożnych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych;
- wyeliminowanie możliwości występowania obszarów, na których wypromieniowywane pola elektromagnetyczne mają wartości wyższe od dopuszczalnych - separacja przestrzenna miejsc przebywania ludzi i występowania obszarów o wartościach wypromieniowanych pól elektromagnetycznych wyższych od dopuszczalnych, określonych w stosownych przepisach.

**Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego**

- stosowanie technicznych rozwiązań przeciwhałasowych, stosowanie mniej emisyjnych rozwiązań;
- zwiększanie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych wymianę stolarki budowlanej;
- wyznaczanie terenów wymagających ochrony przed hałasem;
- wyznaczanie minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt;

- separacja przestrzenna funkcji terenów generujących hałas i terenów chronionych przed hałasem;
- modernizacja dróg publicznych;
- realizacja zieleni izolacyjnej w terenach tego wymagających.

#### Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- ochrona przed antropopresją dolin rzecznych (Syroczanki i Białki);
- rozwój retencji powierzchniowej i podziemnej poprzez retencję wód w zbiornikach dolinowych, zwiększanie lesistości lub kształtowanie zadrzewień;
- likwidacja strat wody na potencjalnych sieciach wodociągowych i racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego;
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki w zabudowie rozproszonej oraz wdrożenie systemu nadzoru nad funkcjonowaniem indywidualnych obiektów gromadzenia i oczyszczania ścieków
- techniczne rozwiązania ograniczające zanieczyszczenia w sektorze rolniczym (uprawowo-hodowlanym);
- likwidacja studni kopanych w zwodociągowanych terenach osadniczych z pozostawieniem niektórych;
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych oraz ukształtowanie buforu biologicznego wzdłuż rzek.

#### Wskazania w zakresie ochrony gleb

- zalesienie gruntów marginalnych dla rolnictwa;
- zakładanie pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, na liniach spływu wód;
- zmianę układu pól i dróg dojazdowych do pól na poprzeczno-stokowy;
- projektowanie ewentualnych scaleń z uwzględnieniem potrzeb ochrony przyrody;
- przeznaczanie pod zabudowę nieużytków i gruntów najniższych klas bonitacyjnych;
- likwidacja i rekultywacja zdegradowanych powierzchni;
- renaturyzacja gleb poprzez wapnowanie, nawożenie i odpowiednie procesy agrotechniczne.

#### Wskazania w zakresie ochrony systemu przyrodniczego

- planistyczne decyzje mające na celu chronić przed zabudową i antropopresją System Przyrodniczy Gminy obejmujący obszary z biocenozami o charakterze naturalnym pełniące funkcje korytarzy ekologicznych (ciągów siedliskowych umożliwiających przemieszczanie się flory i fauny) oraz węzłów ekologicznych (miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków, zasilających przyrodniczo obszary otaczające);
- uwzględnienie zagrożenia podtopieniami i ewentualnego wylewania wody w dolinach rzecznych i podjęcie ustaleń w zakresie wycofywania zabudowy istniejącej oraz odstąpienia od lokalizacji nowych obiektów;
- zachowaniem przesmyków w ciągach zabudowy podtrzymujące powiązania funkcjonalne poszczególnych ogniw systemu przyrodniczego oraz niezabudowanych stref zagrożenia powodziowego;
- odstąpienie od dogęszczania istniejącej zabudowy w miejscach powiązań systemu przyrodniczego gminy;
- wzmocnienie systemu przyrodniczego poprzez zalesienia gruntów marginalnych, źródłiskowych oraz zadrzewienia śródpolne;

- ochrona dolin rzecznych przed spływem nadmiaru nawozów i środków chemicznej ochrony roślin poprzez kształtowanie zadrzewień na granicy pól uprawnych i dolin, hamujących spływ powierzchniowy;
- ochrona tradycyjnie ukształtowanych rozłogów pól;
- realizacja przepustów ekologicznych w obszarze systemu przyrodniczego w trakcie modernizacji lub budowy nowych odcinków dróg publicznych;
- złagodzenie nachylenia skarp brzegowych, urozmaicenie biegu rzeki, odtworzenie zróżnicowania układu pionowego rzeki, tworzenie nowych akwenów na terenach zalewowych i w korycie, tworzenie stref ekotonalnych.

## **b) Wskazania w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno przestrzennej**

### Wskazania w zakresie kształtowania funkcji ekologicznej

- obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy w PSG Abramów;
- stała poprawa krążenia wody w obrębie PSG;
- zakaz w prawie miejscowym wprowadzania nowych barier ekologicznych, odwadniania terasy, zmiany łąk na grunty orne oraz nakaz pozostawienia dotychczasowego użytkowania rolniczego na łąkach i pastwiskach;
- specjalne potraktowanie w dokumentach planistycznych sięgaczy ekologicznych, dążenie do wzmocnienia biologicznego i dbałości o drożność sięgaczy;
- działania planistyczne i konserwatorsko - techniczne zmierzające do poprawy stanu jakościowego hydrosfery;
- wykorzystanie biologicznych metod i technik zabezpieczania wód przed migracją skażeń;
- rewitalizacja lasów prywatnych;
- wzmocnienie strefy przydolinnej stanowiącej biofiltr ograniczający migrację polutantów do terenów cennych przyrodniczo.

### Wskazania w zakresie kształtowania funkcji osadniczej

- wykluczenie zabudowy terenów w strefie zagrożenia powodziowego;
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w obrębie Przyrodniczego Systemu Gminy - konflikty urbanizacyjne w obrębie systemu przyrodniczego należy łagodzić i minimalizować;
- odsuwaniem nowej zabudowy od granic korytarzy i sięgaczy ekologicznych;
- planowanie nowej zabudowy w obszarach wierzchowinowych, o najkorzystniejszych warunkach gruntowych i ze zminimalizowanym oddziaływaniem na przestrzeń przyrodniczą;
- harmonizacja realizowanej zabudowy z układem naturalnym pod kątem zapewnienia drożności pasmowych elementów struktury ekologicznej;
- dbałość o ład przestrzenny i harmonię krajobrazu;
- uwzględnienie wymogów ochrony konserwatorskiej;
- sprzyjanie koncentracji zabudowy;
- rozbudowa układów komunikacyjnych z maksymalnym wykorzystaniem dróg lokalnych;
- realizacja zbiorczych systemów infrastrukturalnych na terenach przewidzianych pod zwartą zabudowę.
- przekształcenia na cele budowlane nieużytków i użytków rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych, z wyłączeniem gruntów organicznych;
- wyższe klasy bonitacyjne mogą być przeznaczane pod zabudowę na powiększenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej lub w przypadku braku rozwiązań lokalizacyjnych alternatywnych;

- zabudowa wyłącznie gruntów o spadkach nie przekraczających 5% oraz obszarów w których wody gruntowe zalegają głębiej niż 2 m pod powierzchnią terenu z uwzględnieniem wahań poziomu w wieloletniu, uzależnionym od wielkości zasilania atmosferycznego (w dolinach rzek +/- 1,5-2 m);
- zabudowa obszarów z korzystnym topoklimatem (w obszarach wierzchwinowych, na łagodnych stokach o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej);

#### Wskazania w zakresie kształtowania aktywności gospodarczej

- uwarunkowanie lokalizacji usług z ograniczeniem ich uciążliwości do granic własności;
- określenie minimalnej powierzchni działki z przeznaczeniem pod zieleni (30 % - na terenie usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej);
- wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- wymóg realizacji wzdłuż terenów zieleni izolacyjnej.
- wykorzystanie lokalnej bazy surowcowa gminy (Abramów i Michałówka);
- wykorzystanie wody, z zastrzeżeniem rozwój przemysłu zużywającego duże ilości wody;
- wykorzystanie dobrych warunków morfometrycznych;
- dopuszczenie lokalizacji w zabudowie jedynie funkcji nieuciążliwych i nie ograniczających możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach;
- wykluczenie uciążliwego sąsiedztwa;
- adaptacja istniejących obiektów pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własności;
- ustalenie wysokich wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

#### Wskazania w zakresie kształtowania funkcji rolniczej

- dopuszczenie lokalizacji funkcji związanych z pozyskaniem energii elektrycznej z wiatru i urządzeń fotowoltaicznych;

#### Wskazania w zakresie kształtowania funkcji rekreacyjnej

- możliwość lokalizacji bazy noclegowo-gastronomicznej dla potrzeb turystyki krajoznawczej oraz bazy rekreacyjno-sportowej dla potrzeb wypoczynku weekendowego mieszkańców;
- możliwość wyznaczenia tras spacerowych, szlaków turystycznych, rowerowych, ścieżek dydaktycznych dla potrzeb turystyki i rekreacji;
- wyznaczenie terenów zabudowy letniskowej, czy pensjonatowo-hotelowej o wysokim standardzie.

#### Wskazania w zakresie kształtowania funkcji komunikacyjnej

- określenie zasad sytuowania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego przy drogach;
- obowiązek ochrony drożności dolin - jako ciągów i korytarzy ekologicznych oraz stref koncentracji spływu wody podczas modernizacji i budowy dróg.

Wskazania określone w fizjogeografii podstawowej zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref funkcjonalnych planu ogólnego. Przy określaniu profilu dodatkowego strefy funkcjonalnej również brano pod uwagę powyższe wskazania.

### **5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu

ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

**ZAP** - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>** - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

**M<sub>20</sub>**

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjęto zgodnie z dymami GUS (prognozowana ludności na lata 2023 – 2060) i powiększona o 5%

Prognoza GUS dla:

rok	2024	2043
Liczba ludności	3 795	2 836

Uwzględniając prognozę demograficzną GUS liczba mieszkańców w gminie Abramów za 20 lat będzie wynosić 2 836 powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 2\,836 \times 5\% = 2\,978 \text{ osób}$$

**PUM<sub>0</sub>**

łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. wyniosła

$$PUM_0 = 124\,058 \text{ m}^2$$

**P<sub>20</sub>**

Prognozowaną powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według wzoru

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P<sub>0</sub> - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 32,7 m<sup>2</sup>/os. – najnowsze dane

P<sub>-10</sub> - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,4 m<sup>2</sup>/os (rok 2014)

$$P_{20} = 3 \times 32,7 - 2 \times 28,4 = 41,3 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie:

$$ZAP = 2\,978 \text{ os} - 124\,058 \text{ m}^2 / 41,3 \text{ m}^2/\text{os} = 2\,978 \text{ os} - 3\,004 \text{ os} = -26 \text{ os}$$

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że brak jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Uwzględniając §3 ust. 9 pkt. 2) Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wysokości:

**ZAP = 500 os.**