

**Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów** uchwalonego uchwałą nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005r (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 231, poz.3650 z dnia 16 grudnia 2005r.) , **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów** wprowadzone uchwałą NR XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r.(Dz. Urz. woj. Lub. poz. 2768 z dnia 28.06.2017r) oraz **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów** wprowadzone Uchwałą Nr XLIV/204/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018r (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 3926 z dnia 29.08.2018r)

**Działki o nr ew. 267/6, 267/3 położone w obrębie Wielkie, gmina Abramów przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi z zakresu kultury i oświaty, handlu oraz inne (strażnica OSP) – 3U,MN**

## **PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zwany dalej planem.

### **§ 2.**

Plan wymieniony w § 1 uwzględnia ustalenia określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Abramów Nr IX/32/2002 z dnia 10 lipca 2002 r.

### **§ 3.**

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. Rysunek planu w skali 1:5000, dotyczący zalesień – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

### **§ 4.**

Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe planu, stanowiące treść niniejszej uchwały oraz rysunek planu,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 i 1:5000 stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz prawa i ograniczenia praw w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) przepisach techniczno-budowlanych – należy przez to rozumieć warunki i wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U z 2003 r. nr 207, poz. 2016, z późniejszymi zmianami), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690, z późniejszymi zmianami), a także inne przepisy wykonawcze wydane w oparciu o ustawę prawo budowlane;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w obrębie wskazanego liniami rozgraniczającymi terenu,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub rozszerza program zagospodarowania danego obszaru,
- 7) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,



- 8) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu, sposobu użytkowania obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy lub zmiany funkcji zgodnie ze wskazanym w planie przeznaczeniem,
- 9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, na dobra niematerialne i materialne ale nie wytwarzane metodami przemysłowymi. Usługi można podzielić na publiczne takie jak: oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji, porządku i bezpieczeństwa, łączności i inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach oraz usługi komercyjne. W skład usług komercyjnych wchodzi: usługi handlu, gastronomii, turystyki i rzemiosła, usługi finansowe i doradcze oraz inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,
- 10) inwestycjach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne zaliczane w przepisach o ochronie środowiska do szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska, dla których wymagane jest zgodnie z tymi przepisami opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 11) inwestycjach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć pozostałe przedsięwzięcia nie zaliczane do w/w grup, lub dla których nie jest wymagane opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko, przy czym ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 12) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, różnym przeznaczeniu w tym również pomiędzy drogami i terenami przeznaczonymi pod zabudowę lub inne zagospodarowanie,
- 13) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi, ciągu pieszego granicy działki, innych obiektów lub terenów,
- 14) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz pionowy wymiar mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy, krawędzi dachu.

## **§ 7.**

1. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad ustalonych w niniejszym planie, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.
2. Warunki obowiązujące dla terenów i obiektów ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody, oraz krajobrazu i dóbr kultury, mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych obrębów.
3. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
  - 1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
  - 2/ dopuszcza się możliwość modernizacji i remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego;
  - 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów niezwiązanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu.

## **ROZDZIAŁ II**



## USTALENIA OGÓLNE

### § 8.

#### Zasady ochrony i kształtowania środowiska

1. Ustala się, że na całym obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) Obowiązuje ochrona istniejących lasów, z wyjątkiem tych, które wskazano w planie na inne zagospodarowanie i które uzyskały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 2) Obowiązuje zasada maksymalnej ochrony istniejącej zieleni w tym zadrzewień śródpolnych cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
  - 3) Obowiązuje zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych z wyjątkiem zmian podyktowanych koniecznością: ochrony przeciwpowodziowej i pożarowej, wzrostu retencji wodnej, budowy układu komunikacyjnego i urządzeń inżynierii gminnej.
  - 4) Ustala się zakaz zabudowy i utwardzania nawierzchni nad urządzeniami sieci drenarskiej. Realizacja zabudowy w obrębie sieci wymaga jej przebudowy na warunkach i uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
  - 5) Przebudowa istniejących cieków i rowów, a także realizacja przepustów i mostków możliwa jest po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
  - 6) Należy zapewnić dostęp sieci rowów dla służb odpowiedzialnych za ich utrzymanie i jednostek ratowniczych.
  - 7) W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania przy realizacji zabudowy wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
  - 8) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiednich miejsc dla składowania pojemników na odpady.
  - 9) Ustala się, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
  - 10) Plan określa minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się szczególne uwarunkowania dla zagospodarowania na terenach położonych w strefach ochronnych, które obejmują:
  - 1) strefy oddziaływania od pól elektromagnetycznych (linie elektroenergetyczne),
  - 2) strefy zagrożenia od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 3) strefy oddziaływania hałasu od dróg,
  - 4) strefy potencjalnego zagrożenia powodziowego (podtopień),
  - 5) strefy uciążliwości od oczyszczalni ścieków,
  - 6) strefy ochronne wokół ujęć wody,
  - 7) strefy ochronne od cmentarzy,
  - 8) strefy potencjalnych uciążliwości terenów produkcyjnych,
3. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu stref, o których mowa w pkt 2 pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, ustala się zasięgi oddziaływania dla następujących stref ochronnych:
  - 1) Strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii SN 15 kV: 15 m-po 7,5 m w każdą stronę- obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, obowiązuje



zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony takich jak szkoły, przedszkola, opieki zdrowotnej itp. Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych mogą być weryfikowane na etapie pozwoleń na budowę, w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

- 2) Strefa ochronna od projektowanej sieci gazociągu wysokiego ciśnienia:
    - a) 25 m od osi gazociągu – strefa A, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
    - b) 65 m od osi gazociągu – strefa B, obowiązuje nakaz uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich działań inwestycyjnych,
  - 3) Strefa oddziaływania hałasu od dróg w klasie:  
„G” głównych-50 m od krawędzi jezdni,  
„Z” zbiorczych-25 m od krawędzi jezdni,  
w/w strefie obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków ochrony zdrowia i oświaty, ponadto wprowadza się obowiązek informowania właścicieli i inwestorów o możliwościach wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, przy udzielaniu informacji z planu lub wydawaniu wypisów i wyrysów,
  - 4) Strefa potencjalnego zagrożenia powodziowego (podtopień)-lokalizacja obiektów możliwa wyłącznie na terenach wskazanych na rysunku planu oraz zgodnie z wytycznymi wynikającymi z geotechnicznych warunków posadowienia budynków.
  - 5) Strefa uciążliwości od oczyszczalni ścieków-100 m, w strefie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących produkty żywnościowe nie mające podłączenia do systemów wodociągowych, studzien do zaopatrzenia w wodę konsumpcyjną i do celów gospodarczych.
  - 6) Strefa ochronna wokół ujęcia wody-bezpośrednia: obejmuje działkę, na której ujęcie się znajduje. Zagospodarowanie w strefie musi być zgodne z właściwymi przepisami.
  - 7) Strefy ochronne od cmentarzy grzebalnych:  
50 m – zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych, zakładów żywienia lub przechowujących żywność oraz studzien do zaopatrzenia w wodę konsumpcyjną lub do celów gospodarczych,  
150 m – dla zabudowy obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
  - 8) Strefy potencjalnych uciążliwości terenów produkcyjnych: winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny, jeżeli wyklucza to użytkowanie terenów sąsiednich ustalone w planie. Dla inwestycji, które wywołują uciążliwości wykraczające poza granice działki, raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska wykonuje się obowiązkowo. O powyższym ustaleniu należy każdorazowo informować inwestorów i organy biorące udział w postępowaniu w sprawach ochrony środowiska. Ponadto wprowadza się obowiązek udzielania takiej informacji zainteresowanym przy wydawaniu wypisów i wyrysów z planu.
2. W zakresie ochrony przyrody:
- 1) Wskazuje się granice Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”, w którym zasady zagospodarowania reguluje Ustawa o ochronie przyrody i Rozporządzenie Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. w (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 11 z 16 czerwca 1998 r.) w tym w szczególności obowiązuje:
    - a) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym: ochrona punktów i panoram widokowych, ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych, ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
    - b) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
    - c) wymóg zachowania zawartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej
    - d) wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z



- wyjątkiem gazociągów,
- e) ustala się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach: lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska, dokonywania zmian stosunków wodnych, projektów zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmieniających walory przyrodnicze i krajobrazowe, lokalizowania kopalni surowców mineralnych,
  - 2) Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 wprowadza się zakazy:
    - a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
    - b) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska dla których obowiązek sporządzenia raportu jest lub może być wymagany, w świetle przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem gminnych i ponadlokalnych urzędzeń inżynierskich oraz terenów wskazanych do zainwestowania na rysunku planu i w przepisach szczególnych

## **§ 10.**

### **Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Plan ustala na całym obszarze opracowania:

- 1) Realizacja funkcji zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenu określonymi dla poszczególnych terenów.
- 2) Wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń komunikacyjnych i zasad uzbrojenia terenów.
- 3) Ustala się, że na całym obszarze opracowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w ramach ustalonych funkcji i zasad zagospodarowania, dopuszcza się lokalizację inwestycji celów publicznych.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na terenie działki, na której realizowana jest inwestycja docelowa.
- 5) Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Ustala się dopuszczalną tolerancję w określeniu usytuowania linii rozgraniczających orientacyjnych (o przybliżonym przebiegu) ulic na 3 m w każdą stronę. W rejonie skrzyżowań dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających ulic bez konieczności zmiany planu, w trybie opracowania danych technicznych. Dla terenów rolnych z prawem zabudowy i terenów rolnych, tolerancja wynosi 15 m w stronę tych terenów.

3. Obowiązują następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem. W przypadku modernizacji i przebudowy a także rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów dopuszcza się utrzymanie linii zabudowy wyznaczonych usytuowaniem budynków.
- 2) Od dróg wewnętrznych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a wydzielonych geodezyjnie, stanowiących dojazd do nieruchomości innych właścicieli ustala się odległość od granicy działki na 5 m.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż:
  - 20 m od skarpy rzeki Syrocanki i rzeki Kurówki.
  - 5 m od krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- 4) Lokalizacja nowych budynków na działce względem granic sąsiednich działek, zgodnie z



- przepisami prawa budowlanego.
- 5) W przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących jeżeli zachowanie minimalnych odległości wymaganych prawem budowlanym nie jest możliwe ze względu na gabaryty działki lub usytuowanie istniejącego budynku dopuszcza się zmniejszenie wymaganych odległości do 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem pozostałych przepisów i wymagań określonych prawem budowlanym.
  4. Zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
    - 2) Zasada o której mowa w pkt 1. nie dotyczy masztów, kominów, anten, oraz innych elementów budowli o podobnym charakterze.
    - 3) Wysokość, geometrię dachu, oraz kształtowanie pozostałych elementów budynku określa się w ustaleniach szczegółowych.
  5. Linie ogrodzeń nie mogą przekraczać linii rozgraniczających dróg lub linii rozgraniczających ustalonych w planie. Realizacja ogrodzenia w odległości od dróg mniejszej niż wynika to z ustaleń planu (tzw. wgrodzeń) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Do czasu modernizacji i rozbudowy dróg w liniach rozgraniczających określonych planem dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń do granic istniejących pasów drogowych. Bramy wjazdowe w ogrodzeniach usytuowanych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m winny być cofnięte o 2 m w kierunku działki. Kierunek otwierania bram i furtek nie może utrudniać lub stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu na drogach.
  6. Zasady podziału nieruchomości:
    - 1) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane przy zachowaniu zasad określonych planem i przepisami odrębnymi.
    - 2) W wyniku podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe dla wszystkich fragmentów powstałych po podziale, zgodne z ustaleniami planu dla danego terenu.
    - 3) Wydzielenie działek mniejszych od ustalonych planem lub określonych w przepisach odrębnych możliwe w celu: powiększenia nieruchomości sąsiedniej, dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
    - 4) Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające oraz zgodnie z zasadami określonymi przez linie podziałów wewnętrznych na rysunku planu i ustaleń zawartych w tekście planu.
    - 5) Wszystkie wydzielone działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub pośredni za pomocą wewnętrznych dróg dojazdowych stanowiących współwłasność właścicieli nieruchomości obsługiwanych przez tą drogę.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 18**

#### **Ustalenia dla obszarów planistycznych położonych na terenie wsi Wielkie**

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi z zakresu kultury i oświaty, handlu oraz inne (strażnica OSP).

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, budynku po szkole podstawowej wraz częścią mieszkalną z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z wykorzystaniem na cele usług z zakresu kultury i oświaty (świetlica wiejska itp.) lub zmianę funkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi handlu detalicznego. Adaptacja istniejącej strażnicy OSP i sklepu z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym



- obszarze w ramach wymienionych ustaleń. Stare budynki przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Dopuszcza się wtórny podział według poszczególnych grup funkcjonalnych (część usług kultury i oświaty, część mieszkalna, strażnica, sklep handlowy) przy zachowaniu zasad kreślonych przepisami odrębnymi.
  - 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
  - 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
  - 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
  - 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu i harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
  - 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
  - 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
  - 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
  - 10) W ramach terenu, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania ( z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych).
  - 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
  - 12) Znajdujący się na terenie pomnik znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej.

**Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów  
wprowadzone uchwałą Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r.  
(Dz. Urz. woj. Lub. poz. 2768 z dnia 28.06.2017r)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/18/2015 Rady Gminy Abramów z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Abramów, Rada Gminy Abramów uchwala co następuje:

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów”, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/32/2003 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Abramów uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zwaną dalej zmianą planu.

**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 15.**

W uchwale Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie



- uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, wprowadza się następujące zmiany:
- 1) W § 4 pkt 10 otrzymuje brzmienie:  
"10) inwestycjach uciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne zaliczone w przepisach z zakresu ochrony środowiska obowiązujących na dzień uchwalenia planu do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko."
  - 2) W § 4 pkt 11 otrzymuje brzmienie:  
"11) inwestycjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu."
  - 3) W § 4 pkt 13 otrzymuje brzmienie:  
"13) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi, ciągu pieszego, granicy działki, innych obiektów lub terenów, bez uwzględniania: gzymsów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków."
  - 4) W § 4 skreśla się pkt 14.
  - 5) W § 8 ust. 4 pkt 8 otrzymuje brzmienie:  
"8) Strefy potencjalnych uciążliwości terenów produkcyjnych: winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny, jeżeli wyklucza to użytkowanie terenów sąsiednich ustalone w planie."
  - 6) W § 10 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
"3) Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż:  
- 20 m od skarpy rzeki Syrocanki i rzeki Kurówki,  
- 5 m od krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów melioracyjnych."
  - 7) W § 10 ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
"5) Ustala się możliwość sytuowania budynku w odległości nie mniej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów i wymagań określonych przepisami odrębnymi."
  - 8) W § 10 skreśla się ust. 5.
  - 9) W § 11 ust. 1 skreśla się pkt 5.
  - 10) W § 11 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:  
"8) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°."
  - 11) W § 11 ust. 1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
"9) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu, dla budynków istniejących o wysokościach większych niż 9,5 m maksymalnie do istniejącej wysokości z tolerancją 5%."
  - 12) W § 11 ust. 1 wprowadza się pkt 19 w brzmieniu:  
"19) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki."
  - 13) W § 11 ust. 2 skreśla się pkt 5.
  - 14) W § 11 ust. 2 pkt 8 otrzymuje brzmienie:  
"8) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°."
  - 15) W § 11 ust. 2 pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
"9) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu, dla budynków istniejących o wysokościach większych niż 9,5 m maksymalnie do istniejącej wysokości z tolerancją 5%."
  - 16) W § 11 ust. 2 wprowadza się pkt 17 w brzmieniu:  
"17) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki."
  - 17) W § 11 ust. 4 wprowadza się pkt 25 w brzmieniu:  
"25) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki."
  - 18) W § 11 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:



"3) na terenach upraw polowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej wyznaczonych przerywanymi liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację budynków i budowli rolniczych w ramach rozbudowy siedliska zagrodowego na zasadach i warunkach ustalonych jak dla terenów zabudowy zagrodowej RM."

19) W § 13 ust. 7 po słowach „tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu i rekreacji (szkoła podstawowa, gimnazjum gminne, dom nauczyciela)” dopisuje się słowa „usługi ochrony zdrowia i administracji.”

20) W § 13 ust. 11 po słowach „tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej” dopisuje się słowa „oraz usługi administracji”.

21) W § 13 ust. 16 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) Wysokość zabudowy do 14 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu."

22) W § 22 wprowadza się ust. 12 w brzmieniu:

„12) Przypisanie drogi do kategorii dróg powiatowych lub gminnych nie jest obowiązującym ustaleniem planu miejscowego, stanowi informację aktualną w momencie wejścia w życie planu miejscowego. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych i powiatowych następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.”

23) W § 23 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"1) Ustala się zaopatrzenie obszaru gminy w wodę do celów komunalnych i p.pożarowych z gminnych sieci wodociągowych w oparciu o istniejące ujęcia wody lub w oparciu o indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi."

### **Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów wprowadzone uchwałą Nr XLIV/204/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r. (Dz. Urz. woj. Lub. poz. 3926 z dnia 29.08.2018r)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXV/163/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Abramów, Rada Gminy Abramów uchwala co następuje:

#### **§ 1.**

Po stwierdzeniu, że projekt zmian planu, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów”, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/32/2003 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Abramów uchwala zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zwane dalej zmianami planu.

#### **§ 2.**

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.



3. W uchwale Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 11 ust. 1 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

"11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1200 m<sup>2</sup>".

2) W § 11 ust. 1 skreśla się pkt 12.

3) W § 11 ust. 1 pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 20,0 m".

4) W § 11 ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

"11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej winna wynosić 800 m<sup>2</sup>".

5) W § 11 ust. 2 skreśla się pkt 12.

6) W § 11 ust. 4 skreśla się pkt 11.

7) W § 11 ust. 4 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

"14) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°".

8) W § 11 ust. 4 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

"15) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu, dla budynków istniejących o wysokościach większych niż 9,5 m maksymalnie do istniejącej wysokości z tolerancją 5%".

9) W § 11 ust. 4 pkt 17 otrzymuje brzmienie:

"17) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 m<sup>2</sup>".

10) W § 11 ust. 4 skreśla się pkt 18.

11) W § 11 ust. 4 pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 20,0 m".

### § 3.

Dla terenów objętych zmianami planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmian planu, w wysokości 1%.

### § 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Abramów.

### § 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

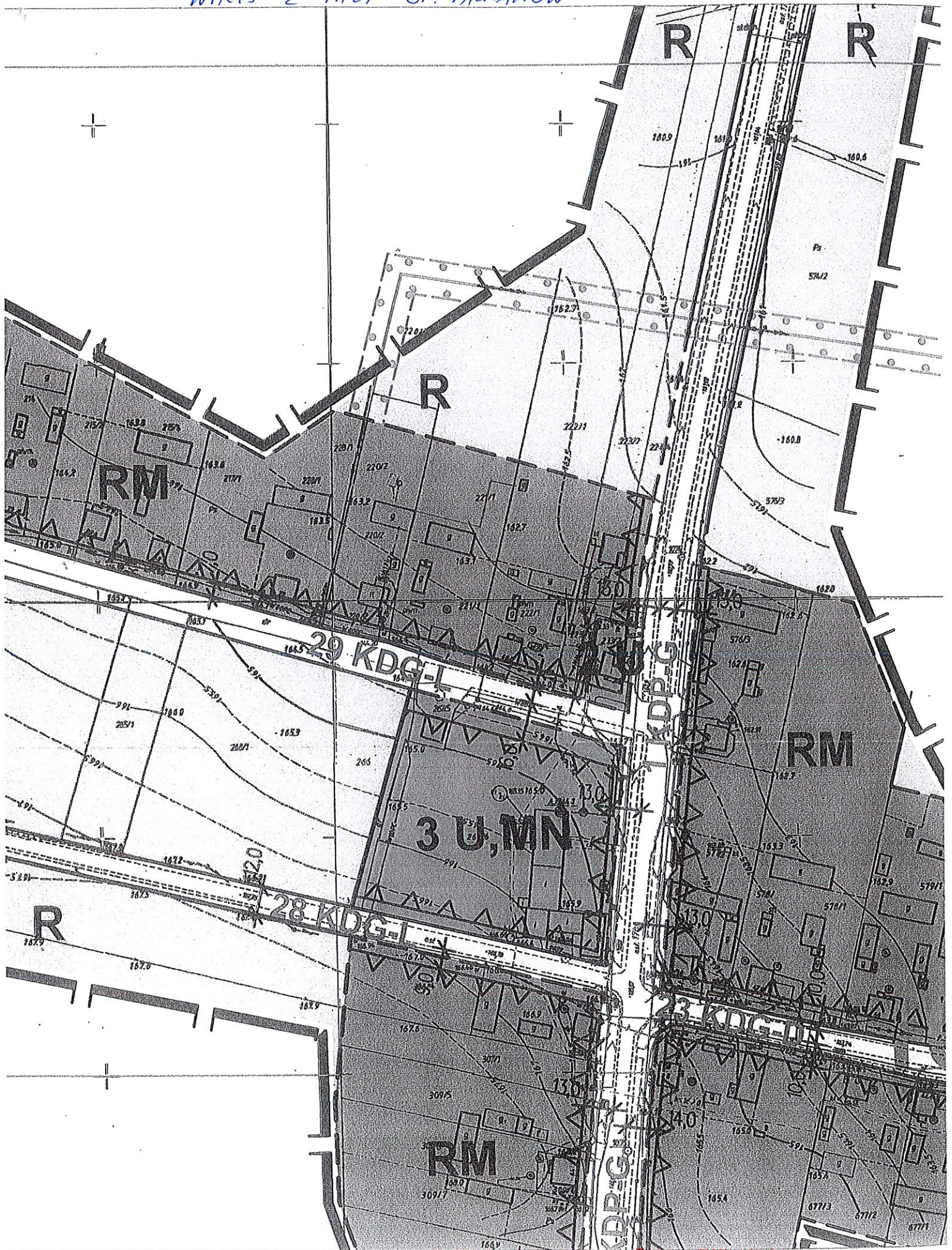
Wypis wydano dla Gminy Abramów

Zastępca Wójta Gminy  
  
mgr Agata Zielińska

Abramów, dnia 22 marca 2022 r.



WYRYS 2 MPZP GM. ABRAMÓW



URZĄD GMINY  
ul. Szkolna 2  
21-143 Abramów  
NIP 714-13-52-621

Zastępca Wójta Gminy  
*Agata Zielińska*  
mgr Agata Zielińska



