

Opole Lubelskie, dn. 28.01.2019 r.

IPR.6727.1.12.2019

Gmina Opole Lubelskie
ul. Lubelska 4
24-300 Opole Lubelskie

Dotyczy: Wypisu i wyrysu z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą nr XX/133/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 r. (Dz.Urz. Woj. Lub. poz. 3296 z 21 lipca 2016 r. z późn.zm.) - dotyczącego działki nr ew. 55 położonej w Opolu Lubelskim przy ul. Lipowej.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta Opole Lubelskie, zwany dalej planem, obejmuje obszary funkcjonalne A, B, C, D, E, F, przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

1. Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1).
2. Załącznikami do niniejszej uchwały stanowiącymi jej integralne części i niestanowiącymi ustaleń planu są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3).

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu przeważające na danym terenie lub w budynku tj. zajmujące minimum 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, uzupełniające je i zajmujące maksimum 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi;
- 5) **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;
- 6) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 7) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony wskaźnikiem;
- 8) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń

pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 11) **reklama** – nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 12) **szyld** – oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 13) **front działki** – front działki zgodny z definicją zawartą w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni attyki, najwyższego punktu pokrycia dachu lub górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu;
- 15) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki lub lokalu, na której prowadzona jest dana działalność;
- 16) **sieci i obiekty infrastruktury technicznej** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 17) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg na rysunku planu jest decydujący w przypadku wystąpienia wątpliwości interpretacyjnych co do ich odległości od linii rozgraniczających tereny.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.
3. Oznaczenie literowe terenów przełamane ukośnikiem oznacza możliwość realizacji jednej lub obu wymienionych funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych. Za funkcję podstawową możliwą do samodzielnej realizacji uznaje się funkcję oznaczoną pierwszym symbolem. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, funkcja uzupełniająca, oznaczona symbolem znajdującym się po ukośniku, może być realizowana jedynie łącznie z pierwszą jako jej uzupełnienie.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5

Dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie:

- 1) linii zabudowy;

- 2) liczby kondygnacji;
- 3) kąta nachylenia połaci dachowych;
- 4) powierzchni zabudowy;
- 5) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) wysokości masztów telekomunikacyjnych.

§ 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na obszarze Natura 2000 Opole Lubelskie PLH060054 obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska;
- 3) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zainwestowanych obowiązuje urządzenie zieleni lub innej formy terenu biologicznie czynnego;
- 4) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny, które w oznaczeniu zawierają symbole:
 - a) „MN”, „MW” należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) „UO”, „UO/UZ” należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) „US”, „UTS”, „US/WS” należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) „MN/U”, „U/MN”, „U/MW” należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) „B61 UZ” należy do terenów przeznaczonych pod szpitale;
- 5) Na etapie realizacji inwestycji nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) Zabrania się realizacji budynków w odległości mniejszej niż 4 m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki;
- 7) Zabrania się zalesiania i zadrzewiania terenów przyległych do naturalnych cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy;
- 8) W pasie o szerokości do 30 m od lasu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m²,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć wpływających negatywnie na stosunki wodne obszarów leśnych;
- 9) Na terenach znajdujących się w granicach korytarzy ekologicznych (tj. Systemu Przyrodniczego Gminy, den dolin rzecznych oraz suchych) ustala się:
 - a) zakaz realizacji liniowych obiektów kubaturowych i urządzeń, w szczególności na nasypach, sytuowanych poprzecznie w stosunku do korytarzy i budowy ogrodzeń na cokołach,
 - b) nakaz realizacji przepustów i przejść dla małych zwierząt pod drogami,
 - c) dopuszcza się adaptację, modernizację i uzupełnianie nowymi obiektami istniejącej zabudowy na obszarach poza głównym kierunkiem spływu wód okresowych, nie narażonych na podtopienia;
- 10) Poza terenami, które w oznaczeniu zawierają symbole „P”, „PU”, „PE”, „UI”, „E” zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
- 11) Wskazuje się do remediacji lub rekultywacji zdegradowane tereny dawnej zabudowy przemysłowej cukrowni oraz tereny składowisk odpadów pochodzących z jej produkcji.

§ 7

Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

§ 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego, ochroną konserwatorską objęte są:
 - a) układ urbanistyczny miasta Opola Lubelskiego obejmujący historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz popijarskim zespołem klasztorno-szkolnym i powiązany z miastem zespołem pałacowym – nr rej. A/640,
 - b) zespół popijarski: kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP z zabytkami ruchomymi, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego, klasztor, szkoły popijarskie, dzwonnica, dzwonnica bramowa, mur cmentarza kościelnego z zamurowaną bramką, dom poklasztorny

- przy Nowym Rynku 2, dom poklasztorny przy ul. Kościuszki 2/ ul. Syndykacka, budynek popijarski przy ul. Kościuszki 4 – nr rej. A/152,
- c) pozostałości zespołu pałacowo-parkowego: pałac z dekoracją architektoniczno-rzeźbiarską, oficyna, budynek administracyjny, budynek podworski, spichlerz (przy ul. Lubelskiej), otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i części ogrodu – nr rej. A/448,
 - d) budynek dworca kolejowego (stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej) i torowisko Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej – nr rej. A/10;
- 2) poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, ochroną objęte są:
- a) kapliczka św. Maksymiliana Kolbe, ul. Puławska z I poł. XIX w.,
 - b) kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP z II poł. XVIII w. (ul. Szpitalna),
 - c) kapliczka z figurą Matki Boskiej, na stawach przypałacowych z I poł. XX w.,
 - d) kapliczka – obelisk, ul. Partyzantów 132 z II poł. XVIII w.,
 - e) dawny ratusz (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 6 z XVII/XIX w.,
 - f) zajazd, ul. Stary Rynek 44 z I poł. XIX w.,
 - g) oficyna przy dawnym zajęździe, ul. Stary Rynek 44 z I poł. XIX w.,
 - h) zajazd (obecnie apteka), ul. Lubelska 2 z I poł. XIX w.,
 - i) zajazd (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 8 z I poł. XIX w.,
 - j) figura Matki Boskiej Królowej Polski, (ul. Kolejowa 15),
 - k) cukrownia, główny budynek produkcyjny ul. Fabryczna z I poł. XX w.,
 - l) cukrownia – budynek zarządu, ul. Fabryczna z I poł. XX w.,
 - m) cukrownia budynek administracyjny i warsztaty, ul. Fabryczna, z I poł. XX w.
 - n) pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek);
- 3) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej dla:
- a) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
 - b) prowadzenia badań konserwatorskich, badań archeologicznych,
 - c) przemieszczania zabytku,
 - d) dokonywania podziałów zabytku,
 - e) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,
 - f) umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, reklam oraz napisów,
 - g) podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku;
- 4) Roboty budowlane i prace remontowe prowadzone przy zabytkach wymienionych w pkt 2 wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałościami pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są obowiązane wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby konserwatorskie lub burmistrza gminy;
- 6) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2, przedmiotem ochrony są:
- a) gabaryt,
 - b) forma dachu,
 - c) historyczny wystrój elewacji;
- 7) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2:
- a) dopuszcza się wyłącznie remont i odtworzenie,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych,
 - c) na budynekach dopuszcza się umieszczanie szyldów;
- 8) w granicach układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków (nr A/640) obowiązuje nakaz lokalizacji nowej zabudowy o funkcji podstawowej w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy oraz projektowania budynków z uwzględnieniem skali, charakteru, proporcji, podziałów elewacji i form dachów sąsiedniej, historycznej zabudowy.

§ 9

1. Dla terenów obszarów funkcjonalnych A, B, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia dotyczące reklam oraz ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji reklam w formie obiektów wolnostojących oraz umieszczania ich na ogrodzeniach;

- 2) zakazuje się realizacji reklam na wyznaczonych w planie terenach dróg publicznych;
 - 3) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy szyldów oraz reklamy służącej informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków w części parterowej w ilości 1 szyld dla jednej jednostki organizacyjnej lub jednego przedsiębiorcy działającego w obrębie terenu;
 - 5) powierzchnia szyldów umieszczanych na budynkach nie może być większa niż 1,5 m² a ich rozmiary ujednolicone i dostosowane formą oraz kolorystyką do kompozycji elewacji;
 - 6) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynku w części parterowej, których powierzchnia, łącznie z powierzchnią szyldów, nie przekracza 15% powierzchni elewacji w rzucie prostokątnym i nie jest większa niż 10 m²;
 - 7) wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu nie może być większy niż 3 m;
 - 8) powierzchnia reklamowa wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, nie może być większa niż 3 m²;
 - 9) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie o wysokości nie większej niż 1,8 m;
 - 10) zapisy pkt 9 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz terenów sportu.
2. Dla terenów obszarów funkcjonalnych C, D, E, F, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia dotyczące reklam oraz ogrodzeń:
- 1) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - 2) zakazuje się realizacji reklam na wyznaczonych w planie terenach dróg publicznych;
 - 3) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy szyldów oraz reklamy służącej informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków w części parterowej w ilości 1 szyld dla jednej jednostki organizacyjnej lub jednego przedsiębiorcy działającego w obrębie terenu;
 - 5) powierzchnia szyldów umieszczanych na budynkach nie może być większa niż 1,5 m² a ich rozmiary ujednolicone i dostosowane formą oraz kolorystyką do kompozycji elewacji;
 - 6) powierzchnia reklam wolnostojących nie może przekraczać 10 m², a wymiar pionowy 5 m;
 - 7) minimalna odległość pomiędzy reklamami wolnostojącymi o powierzchni powyżej 4 m² nie może być mniejsza niż 100 m;
 - 8) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynku w części parterowej, których powierzchnia, łącznie z powierzchnią szyldów, nie przekracza 15% powierzchni elewacji w rzucie prostokątnym i nie jest większa niż 10 m²;
 - 9) wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu nie może być większy niż 3 m;
 - 10) powierzchnia reklamowa wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, nie może być większa niż 3 m²;
 - 11) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie o wysokości nie większej niż 1,8 m;
 - 12) zapisy pkt 11 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, terenów sportu oraz terenów, które w oznaczeniu zawierają symbole „P”, „PU”, „PE”, „U”, „E”, „W”.

§ 10

Wyznacza się granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości w postępowaniu, o którym mowa w §101-108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy oznaczonej symbolem „MW”, „U/MW”, „U”,
 - b) 2000 m² dla zabudowy oznaczonej symbolem „P”, „PU”, „PE”,
 - c) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - d) 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - e) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - f) 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 25 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „MW”, „U/MW”, „U”,
 - b) 30 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „P”, „PU”, „PE”,

- c) 17 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - e) 7,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - f) 2 m dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 75°.

§ 12

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania nowych inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe (m.p.)/1 dom,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 m.p./1 mieszkanie,
 - 3) usługi handlu – 3 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży jednak nie mniej niż 3 miejsca na sklep,
 - 4) usługi handlu hurtowego – 5 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) biura, urzędy – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) rzemiosło usługowe – 1 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) usługi oświaty i opieki przedszkolnej – 3 m.p./10 zatrudnionych,
 - 8) usługi gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 9) usługi sportu i rekreacji – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 10) przychodnie i gabinety lekarskie – 2 m.p. /1 gabinet,
 - 11) obiekty zbiorowego zakwaterowania (hotele, motele) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych,
 - 12) pozostałe usługi – 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej;
 - 13) magazyny, składy – 1 m.p./400 m² powierzchni użytkowej;
 - 14) zabudowa produkcyjna – 4 m.p./10 zatrudnionych.
2. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15;
 - 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40;
 - 3) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.
3. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o różnych funkcjach, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
4. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
5. W przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych wynikającej z istniejącego zainwestowania działki budowlanej, możliwe są indywidualne odstępstwa od stosowania wskaźników określonych w ust. 1.

§ 13

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:
 - 1) system komunikacyjny w obszarze określonym granicami planu tworzą hierarchicznie powiązane drogi publiczne klas technicznych GP, G, Z, L, D, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne (tereny komunikacji pieszej i kołowej w ograniczonym zakresie), ciągi piesze (tereny komunikacji pieszej), ścieżki rowerowe oraz tereny komunikacji kolejowej wąskotorowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń związanych z komunikacją pieszą i kołową takich jak wiaty przystankowe, stojaki na rowery, ławki itp. obiekty małej architektury;
 - 4) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 3 na warunkach zarządcy drogi lub terenu;
 - 5) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się budowę wiat przystankowych i zadaszeń o wysokości do 3 m;
 - 6) dla dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 15 m nakazuje się urządzenie minimum 5% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, realizacja zabudowy może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy drogi;

- 8) na terenach zabudowy, w których struktura własnościowa gruntów uniemożliwia bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) na terenach nowo realizowanych dróg publicznych określonych liniami rozgraniczającymi obowiązuje nakaz projektowania i realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający możliwość budowy sieci pozostałych mediów zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa;
 - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 4) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących studni;
 - 5) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
 - 6) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/RM, z wyłączeniem obszaru funkcjonalnego B, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych;
 - 9) w przypadku braku technicznych możliwości zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
 - 11) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, a w przypadku prowadzenia ich w pasie drogowym obowiązkowo biegnące w kanale technologicznym;
 - 12) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnych kablowych i bezprzewodowych;
 - 13) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, biegnące w kanale technologicznym;
 - 14) gazociągi, przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 15) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o niskiej emisji zanieczyszczeń;
 - 16) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 17) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz nie wskazanych na rysunku planu sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia (wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN);
 - 18) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 19) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 1,5 m lub przy granicy działki;
 - 20) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 14

1. Zakazuje się lokalizowania zabudowy w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych, których szerokość wynosi:
 - 1) dla linii napowietrznej SN – pas szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii);
 - 2) dla linii napowietrznej WN – pas szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii).
2. Dopuszcza się możliwość lokowania zabudowy w strefach, o których mowa w pkt 1, po uzyskaniu zgody zarządcy sieci elektroenergetycznej, o ile jest ona zgodna z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 15

W stosunku do istniejących budynków, których parametry i funkcja są niezgodne z planem dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy oraz kontynuacji dotychczasowej funkcji.

§ 16

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób inny niż dotychczasowy lub docelowy określony w planie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
2. Na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, do czasu ich urządzenia, dopuszcza się stosowanie nawierzchni tymczasowych.

§ 17

Budynki i budowle, których projektowana wysokość mierzona od poziomu terenu jest równa lub przekracza 50 m, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę, podlegają obowiązkowi zgłoszenia Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego SZ RP.

§ 18

Obowiązuje zapewnienie odpowiedniego dostępu i dojazdu oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

Zakazuje się lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 20

1. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m, zabrania się lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
2. W odległości od 50 m do 150 m od cmentarza dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ust. 1 pod warunkiem, że wszystkie budynki w tej strefie będą zaopatrywane w wodę za pomocą sieci wodociągowej.

§ 21

Ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego tereny przeznaczone w planie pod drogi publiczne oznaczone jako KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD oraz tereny UI, UZ, UO/UZ, UO, UK, US.

§ 22

Na rysunku planu wyznacza się obszar wskazany do rewitalizacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego obowiązują:

- 1) zakaz realizacji inwestycji w sposób, który mógłby obniżyć funkcjonalność lub estetykę terenów sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i materiałów budowlanych dobrej jakości zapewniających trwałość i wysoki poziom estetyki;
- 3) nakaz zapewnienia możliwie pełnego uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej realizowanych w sposób maksymalnie ograniczających ich wyeksponowanie np. poprzez skablowanie i prowadzenie pod ziemią linii energetycznych, telekomunikacyjnych itp.;
- 4) nakaz prowadzenia działań zmierzających do podniesienia jakości zabudowy, infrastruktury technicznej, funkcjonalności, atrakcyjności przestrzeni i poziomu komfortu życia mieszkańców i użytkowników obszaru.

§ 23

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN/RM na 10%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1 %.

(...)

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów obszaru funkcjonalnego B

(...)

§ 114

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B66 UO** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa – usługi oświaty;
 - 2) uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej B8 KDL i terenu B36 KPJ;
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 50%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
 - 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,0;

- 5) wysokość zabudowy: do 12 m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
 - 7) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 40°;
 - 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 30 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1 i 2.
4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu B8 KDL.
- (...)

§ 130

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B6 KDL, B7 KDL, B8 KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej L (lokalna) – ulica.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne ulicy klasy lokalnej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu B6 KDL: od 8,5 m do 12,7 m – przewężenie do granic istniejącego pasa drogowego,
 - b) dla terenu B7 KDL: od 12,0 m do 15,0 m,
 - c) dla terenu B8 KDL: od 12,0 m do 12,6 m;
 - 3) obowiązuje urządzenie (jedno- lub obustronnie) chodnika i ścieżki rowerowej.

§ 131

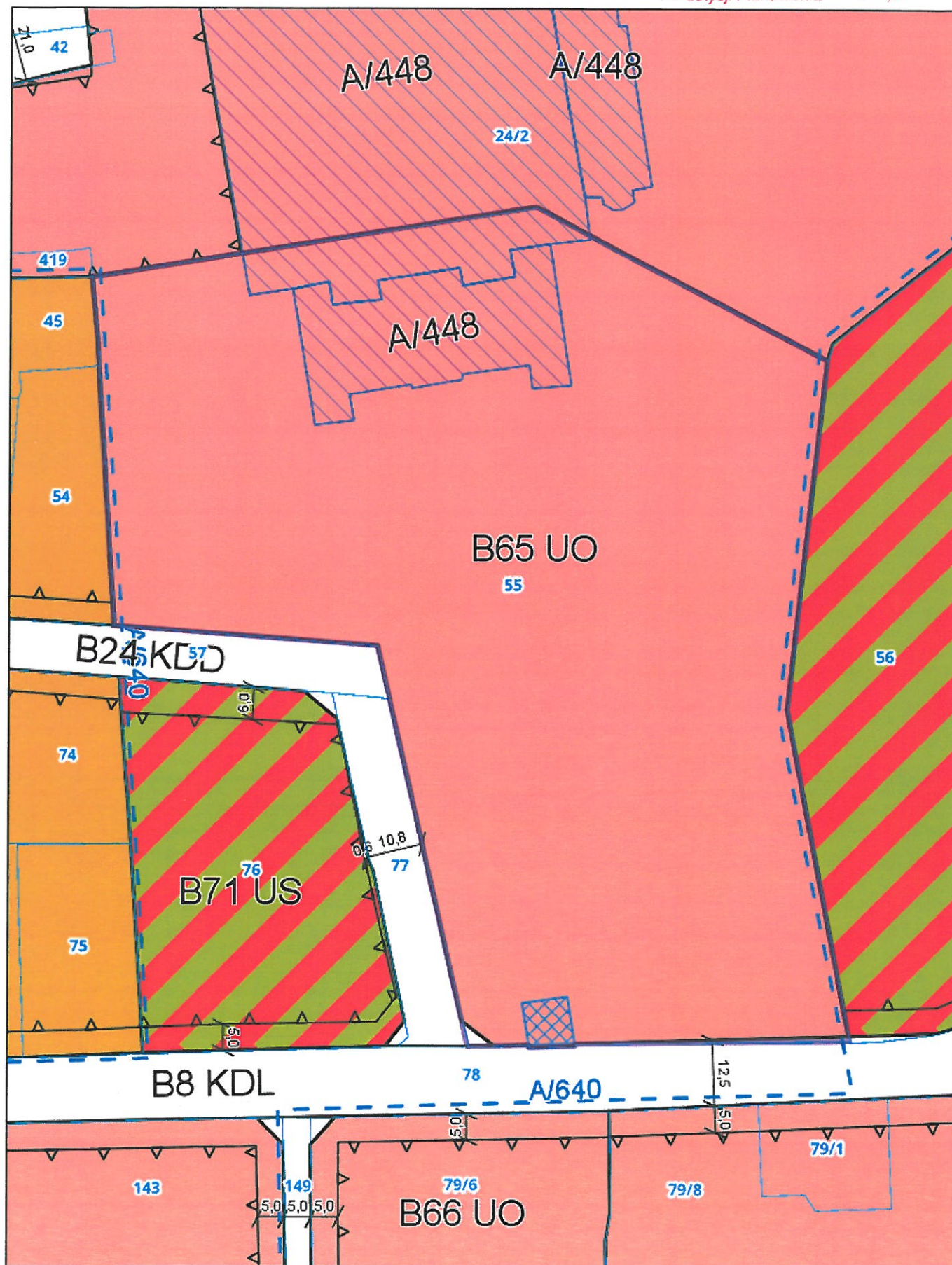
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B9 KDD, B10 KDD, B11 KDD, B12 KDD, B13 KDD, B14 KDD, B15 KDD, B16 KDD, B17 KDD, B18 KDD, B19 KDD, B20 KDD, B21 KDD, B22 KDD, B23 KDD, B24 KDD, B25 KDD, B26 KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej D (dojazdowa) – ulica.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne ulicy klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu B9 KDD: od 10,0 m do 12,0 m,
 - b) dla terenu B10 KDD: od 17,9 m do 25,0 m,
 - c) dla terenu B11 KDD: od 9,1 m do 13,9 m – w miejscu przewężenia zgodna lub powiększona w stosunku do granic istniejącego pasa drogowego,
 - d) dla terenu B12 KDD: od 5,3 m do 6,2 m – zgodna z granicami istniejącego pasa drogowego,
 - e) dla terenu B13 KDD: 8,0 m – zgodna z granicami istniejącego pasa drogowego,
 - f) dla terenu B14 KDD: od 12,0 m do 15,8 m,
 - g) dla terenu B15 KDD: od 13,5 m do 15,5 m,
 - h) dla terenu B16 KDD: od 12,2 m do 16,2 m,
 - i) dla terenu B17 KDD: od 6,4 m do 8,4 m – zgodna z granicami istniejącego pasa drogowego,
 - j) dla terenu B18 KDD: od 10,3 m do 15,5 m,
 - k) dla terenu B19 KDD: 10,0 m,
 - l) dla terenu B20 KDD: od 12,1 m do 13,8 m,
 - m) dla terenu B21 KDD: od 17,1 m do 24,4 m,
 - n) dla terenu B22 KDD: od 15,9 m do 22,0 m,
 - o) dla terenu B23 KDD: od 10,8 m do 12,7 m,
 - p) dla terenu B24 KDD: od 10,0 m do 15,7 m,
 - q) dla terenu B25 KDD: od 10,0 m do 14,0 m,
 - r) dla terenu B26 KDD: od 10,0 m do 11,0 m.

Integralną częścią wypisu jest załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1 :1000.

Do wiadomości:

a/a

mgr inż. **Burmistrz**
 mgr **Iwona**
 kierownik
 Planowania i Rozwoju



Dotyczy działki numer 55 z obrębu Obręb IV

Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/133/2016 z 21-07-2016r.

mgr Iwona Bednarz
Kierownik Wydziału
Inwestycji Planowania i Rozwoju

Ustalenia planu

	Granica planu		Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka		Tereny dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowa)
	Tereny dróg publicznych klasy technicznej G (główna)		Tereny dróg publicznych klasy technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego)		Tereny dróg publicznych klasy technicznej L (lokalna)
	Tereny dróg wewnętrznych		Tereny dróg publicznych klasy technicznej Z (zbiorcza)		Tereny komunikacji wąskotorowej
	Tereny komunikacji pieszej		Tereny komunikacji pieszej i kołowej w ograniczonym zakresie		Tereny parkingów i garaży
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów		Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz instalacji i elektrowni pozyskujących energię promieniowania słonecznego
	Tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów		Tereny rolnicze		Tereny zabudowy zagrodowej
	Tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej		Tereny zabudowy usługowej		Tereny zabudowy usługowej - usługi administracji publicznej, służb i instytucji porządku i bezpieczeństwa publicznego
	Tereny zabudowy usługowej - usługi kultury		Tereny zabudowy usługowej - usługi obsługi transportu samochodowego w tym stacje paliw		Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty		Tereny sportu i rekreacji
	Tereny usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych		Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji		Tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia
	Tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę		Tereny wód powierzchniowych śródlądowych		Lasy
	Tereny zieleni urządzonej		Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingów		Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług
	Nieprzekraczalna linia zabudowy		Tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego		

Oznaczenia informacyjne

	Granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych		Granice układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego		Południowa i zachodnia granica obszaru Natura 2000 Opole Lubelskie PHL060054
	Tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego		Strefa ograniczenia lokalizacji zabudowy od linii elektroenergetycznej SN napowietrznej		Granice obszaru rewitalizacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
	Strefa ograniczenia lokalizacji zabudowy od linii elektroenergetycznej WN napowietrznej		Obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków		Sugerowane lokalizacje nowych stawów
	Linia elektroenergetyczna SN napowietrzna		Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza (w odległości 50 m)		Linia elektroenergetyczna WN napowietrzna
	Granice dna doliny rzecznej		Linie preferowanych podziałów na działki budowlane		Granice Systemu Przyrodniczego Gminy



Przebieg torowiska Nałęczowskiej
Kolei Dojazdowej wpisanej do
rejestru zabytków pod numerem
A/10



Granice dna doliny suchej



Linia wymiarowa