

BURMISTRZ OPOŁA LUBELSKIEGO

Załącznik nr 2 A
do uchwały nr ... /... / ...

Rady Miejskiej
w Opolu Lubelskim

z dnia r.

ZMIANA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE CZĘŚĆ 2 A – MIASTO OPOLE LUBELSKIE

- zapis ujednolicony -

ZMIANA STUDIUM

opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

Wprowadzane zmiany wyróżnione zostały w tekście Studium kursywą koloru niebieskiego oraz na rysunku linią przerywaną koloru niebieskiego określającą zasięg zmian.

Nazwa opracowania:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie

- ZAŁ. 1A - rysunek ujednolicony studium – skala 1: 5000
- ZAŁ. 2 A – tekst ujednolicony studium

Zleceniodawca:

Gmina Opole Lubelskie

Wykonawca:

Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna

„WIDOK” mgr inż. arch. Anna Muzyka

20-072 Lublin, ul. Czechowska 2/21

tel. (81) 532 42 22, fax: (81) 532 42 22, e-mail: pracowniawidok@wp.pl

Główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Muzyka

członek Okręgowej Izby Urbanistów

z siedzibą w Warszawie – WA-345

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	5
II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO	9
1. Sytuacja społeczno-gospodarcza miasta	9
2. Mieszkalnictwo	11
3. Usługi	11
4. Zieleń miejska	13
5. Gospodarka gruntami	13
6. Tereny i obiekty prawnie chronione	13
7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	16
8. Zagrożenia środowiska	16
9. Infrastruktura techniczna	18
III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA	21
1. Cele strategiczne	21
2. Cele operacyjne i przykładowe działania warunkujące realizację celów strategicznych	22
IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA	31
1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze)	31
2. Uwarunkowania kulturowe	33
3. Uwarunkowania przestrzenne	36
4. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze i programowe	38
1) Ludność	38
2) Mieszkalnictwo	41
3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej	42
4) Usługi i administracja	43
5) Tereny zielone	49
5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym	49

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	51
1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej	51
2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta	52
3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej	64
4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych	86
5. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	87
6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	88
7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	88
8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filtr ochronny	88
9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji	89
10. Bezpieczeństwo publiczne	89
11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	90
12. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	91
13. Granice terenów zamkniętych	91
14. Interpretacja zapisu studium	91
15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	92
16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów.....	93
VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ STUDIUM I SYNTEZA USTALEŃ	95

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania zmiany Studium stanowi *Uchwała Nr XXVI/ 171/ 2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

Zmiana dotyczy „studium gminy”, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24.04.2001 r., które odwołuje się do obowiązującego dla obszaru miasta w granicach administracyjnych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998 r.

Zmiana studium została wykonana przez wielobranżowy zespół projektowy na podstawie umowy z dnia 15.01.2013 r., zawartej pomiędzy Gminą Opole Lubelskie a Pracownią Urbanistyczno-Architektoniczną „Widok” w Lublinie – w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zmianami).

Niniejsza zmiana Studium została opracowana na podstawie uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

2. Cel opracowania

2.1 Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do obszaru miasta, obejmującej:

- zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych miasta, rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
- określenie podstawowych kierunków rozwoju miasta i funkcji terenów, zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądaną weryfikację istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- określenie warunków ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego gminy;
- określenie terenów rozmieszczenia funkcji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszarów na których będą rozmieszczane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

-stworzenie merytorycznych podstaw prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;

- określenie podstaw formułowania strategii i programów rozwojowych dot. realizacji określonych celów i wynikających z polityki samorządu;

- stworzenie podstaw do sporządzania i koordynacji planów miejscowych.

3. Zakres opracowania

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) zastępująca ustawę dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 415 z późn. zmianami) na podstawie której, były opracowane obowiązujące na obszarze miasta dokumenty studium oraz zmiany dokonane w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – spowodowały konieczność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno – prawnych.

Zapisy art. 9 ust.4 wymienionej wyżej ustawy z 2003 r. jednoznacznie stwierdzają: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium.”

2. Rada Miejska w Opolu Lubelskim podjęła Uchwałę na mocy której zmianie podlega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie dotyczącym obszaru miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych.

Niniejsza zmiana studium wprowadza :

- w tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998r., (do którego odwołuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie uchwalone Uchwałą Nr XXIII/208/01 z dnia 24.04.2001r.) ustalenia dotyczące nowych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w zakresie wynikającym z dotychczasowego sposobu użytkowania, przekształceń dotychczasowego przeznaczenia i wniosków osób fizycznych, instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium – w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego.

Tekst zmiany studium zachowuje ustalone w studium z 1998r. główne kierunki rozwoju i wyznaczone strefy funkcjonalno- przestrzenne (ze zmianą numeracji części z nich). Nowo wyznaczone strefy zostały wydzielone w dostosowaniu do stanu faktycznego (strefa zabudowy istniejącej – M16, wydzielona ze strefy E1) oraz znaczenia w Systemie Przyrodniczym Gminy (strefa E3) oraz nowych kierunków

rozwoju mieszkalnictwa i usług (obszary M10, M12, M13) i przedsiębiorczości (obszary M8, M15).

Rysunek zmiany „Studium”, opracowany w skali 1:5000, zawiera określone zapisami oznaczeń - uwarunkowania i wynikające z nich kierunki zagospodarowania oraz zasady działań (adaptacja, ochrona, przekształcenia, rehabilitacja, rewitalizacja, rewitalizacja). Na podstawie wniosków osób fizycznych i instytucji wyznaczono nowe tereny rozwojowe, ustalając ich etapowe zagospodarowanie (tereny rozwojowe i tereny kierunkowego rozwoju) i oznaczając je symbolami literowymi w kolorze „biskupim”, odpowiadającymi przeznaczeniu podstawowemu. Tereny wskazane do przekształceń, ze względu na aktualne uwarunkowania, oznaczone są symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), wg których, symbol przed ukośnikiem oznacza przeznaczenie dotychczasowe, po ukośniku – przeznaczenie docelowe. Tereny, dla których „Studium” ustala adaptację przeznaczenia lub sposobu użytkowania, otrzymały oznaczenia barwne (bez oznaczeń literowych). W odniesieniu do dróg – odcinki dróg dla których ustalono nowy przebieg (projektowane) oznaczono symbolami koloru „biskupiego”, których kategoria lub klasa będzie zmieniona – oznaczono symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), odpowiednio jak dla terenów przekształceń.

Zmiany zapisów studium, zarówno w zakresie uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania, wynikają w szczególności z konieczności uwzględnienia przepisów prawnych oraz wniosków instytucji a także polityki przestrzennej o ponadlokalnym charakterze - koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa i lokalnym – strategii rozwoju gminy. Wprowadzono nowe ustalenia, na podstawie opracowania ekofizjograficznego, w zakresie środowiska przyrodniczego – uwzględniające stan ochrony prawnej jego elementów, uwarunkowania wynikające z wyznaczenia Systemu Przyrodniczego Gminy (SPG) i zasad jego kształtowania (w szczególności w odniesieniu do terenów wymagających przekształceń zagospodarowania lub przeznaczenia, rehabilitacji i rewitalizacji).

W zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony obiektów figurujących w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków. Uwzględnione zostały działania wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych..

W zakresie przeznaczenia terenów – ustalono tereny przekształceń funkcjonalnych (ME/MN; MR/MU; PS/MU; PP/P,U; DH/UM; DG/UM; UP/MM; MW/MM; UC/UM; KS/UM; KS/MU; ZU/ZC; BZ/BZ,P,U; PS/Rł; TP/US; TK/K,P-O; ZP/US,U); DG/P,P-O; DG,UC/MN; KK/U; DK/U; K/US; K/U; KK/US; K/MU; MN/U) oraz nowe tereny rozwojowe (MN; U; U,P; MM; P,U; ZC; P; P-O; RM,MN).

W zakresie komunikacji wyznaczono nową trasę obwodnicy południowej (KD-W(GP)/KDK), wraz z obiektami inżynierskimi oraz pasem zieleni izolacyjnej, projektowane odcinki ulic wskazane do zaliczenia do sieci dróg gminnych, odcinki dróg powiatowych i gminnych wskazane do przekształceń kategorii oraz istniejące odcinki dróg wojewódzkich – wskazane do przekształceń kategorii i klas.

W zakresie infrastruktury technicznej uzupełniono zasady dotyczące w szczególności zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenia ścieków oraz elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono ponadto, obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (biogazowni, fotowoltaiki) wraz ze strefami ochronnymi.

Wprowadzono uzupełniające ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych w strefach wydzielonych w obowiązującym studium, oraz nowe zapisy dla obszarów rozwoju wyznaczonych zmianą studium.

Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. wprowadza stosunkowo niewielkie zmiany i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Najistotniejsze zmiany dotyczą powiększenia terenów inwestycyjnych w południowej części miasta w obszarach M8, M14 i M15. Pozostałe ingerencje w obowiązujące studium mają charakter korekt zapisów zarówno w części tekstowej jak i graficznej wynikających m.in. z: uwzględnienia nowych dokumentów i opracowań mających wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualizacji danych, potrzeby usunięcia błędów lub niedokładności, które zostały ujawnione w dotychczasowym okresie jego obowiązywania oraz uwzględnienia części wniosków o zmianę studium.

4. Materiały wyjściowe do studium

W ramach prac nad zmianą studium wykorzystane zostały następujące materiały wyjściowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 r., ze zmianami (2009, 2011, 2012),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2015 r.,
- Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020,
- Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego z 2006 r.,
- Ekofizjografia podstawowa dla obszaru gminy Opole Lubelskie, opracowana w 2012r. , obejmująca:
 - cz. opisową – 1 tom,
 - cz. graficzną – sporządzona na trzech mapach w skali 1:10 000 (dwie mapy - analityczna oraz syntetyczna mapa kompleksowych ocen i waloryzacji środowiska przyrodniczego),
- Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015,
- Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Opole Lubelskie na lata 2016-2025,

- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ,)
- Czteroletni program opieki nad zabytkami dla gminy Opole Lubelskie na lata 2013-2016,
- Studium Wartości Kulturowych – Katalog obiektów zainteresowania
 - konserwatorskiego - tom I, oprac. Zespół Dokumentacji Historycznej „Mansarda”, 1999 r.,
- Studium Wartości Kulturowych i Uwarunkowań Konserwatorskich, oprac. Z.D.H. „Mansarda”, 1999 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2004 r. Nr 48, poz. 985),
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr XX/133/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 21 lipca 2016 r., poz. 3296).*

II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Sytuacja społeczno- gospodarcza

- Restrukturyzacja gospodarki, jaka ma miejsce od początku lat dziewięćdziesiątych spowodowała następstwa również w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Wiele zakładów i jednostek gospodarczych jest w trakcie przekształceń własnościowych, branżowych lub likwidacji. Przeważnie powoduje to zmniejszenie liczby miejsc pracy.
- Ogółem na terenie miasta, w ciągu ostatnich lat *wraz ze spadkiem liczby mieszkańców miasta o ok. 7.5% w stosunku do liczby mieszkańców w 1998r. (w którym weszło w życie dotychczas obowiązujące studium)* zmniejszyła się liczba osób zatrudnionych. Wynikiem takiej sytuacji jest duża liczba bezrobotnych; *rejestrowane obecnie bezrobocie nie wynika jednak bezpośrednio z rzeczywistego braku miejsc pracy.* Liczba bezrobotnych ulega w poszczególnych miesiącach wahaniom, niemniej jednak ogólnie w Opolu Lubelskim *bezrobocie nie ma charakteru strukturalnego.*
- Istotnym problemem jest wprowadzenie takiej polityki przestrzennej, która stwarzałaby warunki do zwiększenia liczby miejsc pracy w różnych dziedzinach działalności gospodarczej (przetwórstwo, administracja, turystyka, usługi publiczne i komercyjne).
- Miasto związane ze strefą tzw. „Powiśla” posiada naturalne predyspozycje rolno-produkcyjne oraz rekreacyjne, obecnie nie w pełni wykorzystane. *Podjęmowane są działania w ramach zintegrowanych inwestycji na obszarze Przełomu Wisły docelowo (Geoparku Przełomu Wisły), Krainy Lessowych Wąwozów i in., mające sprzyjać rozwojowi gospodarczemu i ochronie zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz edukacyjnych gmin Powiśla Województwa Lubelskiego.*

- *Problematycznymi zagadnieniami wpływającymi na niedostateczny rozwój funkcji rekreacji, turystyki, działalności gospodarczej są:*

niskie wykorzystanie obszarów cennych przyrodniczo w wyniku zdegradowanej infrastruktury terenów rekreacyjnych lokalizowanych w obszarze Natura 2000 (na obszarze miasta to kompleks stawów na przedpolu zespołu pałacowo-parkowego); mało efektywne wykorzystanie zasobów przyrodniczych Opola Lubelskiego na potrzeby gospodarcze;

zły stan zasobów pozwalających na rozwój gospodarki opartej na inteligentnych specjalizacjach regionu, w tym usług prozdrowotnych;

słabe wykorzystanie potencjału i marginalizacja Opola Lubelskiego jako ośrodka o silnych walorach kulturowo – przyrodniczych;

niedostateczne wykorzystanie funkcji społecznych i gospodarczych miasta Opole Lubelskie;

ograniczony dostęp do obszaru w wyniku braku odpowiedniego skomunikowania m.in. na szlaku Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza zdegradowana stacja znajduje się na obszarze miasta a obecny stan torów pozwala jedynie na komunikację między Opolem i Nałęczowem - spójne zarządzanie transportem na obszarach rekreacyjnych gmin Powiśla, na których kolejka jest markowym produktem turystycznym wymaga modernizacji terenów kolejowych, które warunkują poprawę ruchu turystycznego na linii Nałęczów - Opole Lubelskie.

Sukcesywnemu rozwojowi podlega sieć skupu i przetwórstwa owoców i warzyw, których rejon Opola jest jednym z większych producentów w województwie lubelskim.

- *Zaangażowanie użytkowników gospodarstw rolnych i gruntów w produkcję towarową oraz jej struktura wskazują na potrzebę dalszego rozwoju obsługi w zakresie zbytu.*

- *Miasto ma dobre warunki do rozwoju funkcji obsługi rolnictwa i ogrodnictwa, w tym także do rozwoju funkcji terenochłonnych. Rozwój taki umożliwiają restrukturyzacja nie funkcjonujących zakładów (d. cukrownia – w kierunku działalności gospodarczej, usług z możliwością działalności rekreacyjnej), tereny wskazane do przekształceń funkcjonalnych (np. teren wyznaczony w planie na odtworzenie targowiska miejskiego – zmianą studium przeznaczony na funkcje działalności gospodarczej), niezagospodarowane tereny, wyznaczone w planie miejscowym na funkcje przedsiębiorczości, tereny rolne o korzystnych warunkach uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej na obrzeżach miasta w otoczeniu budowanej obwodnicy południowej).*

- *Podniesienie rangi centrum miasta i przygotowanie go do pełnienia roli centrum usługowo – kulturalnego m.in. poprzez zwiększenie możliwości organizacji imprez o charakterze regionalnym.*

- *Użytki zielone oraz tereny leśne należy objąć bezwzględną ochroną.*

- Z uwagi na położenie miasta w III strefie atrakcyjności turystycznej oraz dla zapewnienia dobrych warunków zamieszkania i życia mieszkańcom należy wprowadzić zasadę rozwoju zrównoważonego jako podstawy wszelkiej działalności w mieście.

2. Mieszkalnictwo

Na obszarze miasta Opole Lubelskie w 2015 roku było 3073 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej około 71 m². Na jedną osobę przypada około 24 m² mieszkania.

- Charakterystyczny dla miasta jest dość znaczny udział zabudowy wielorodzinnej.
- W ramach terenów zainwestowanych w mieście nie ma już zbyt wiele niezabudowanych rezerw pod budownictwo mieszkaniowe, w tym i wielorodzinne.
- Dalsza realizacja różnych rodzajów mieszkalnictwa może odbywać się poprzez:
 - przebudowę istniejącej zabudowy substandardowej, szacuje się, że około 20% istniejącej substancji jest w złym stanie technicznym,
 - zagospodarowanie terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co uwarunkowane jest opracowaniem planów miejscowych i budową infrastruktury technicznej.
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w mieście jest zróżnicowane w zależności od rodzaju zabudowy:
 - Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej są małe. W istniejącej zabudowie wielorodzinnej należy przyjąć docelowo zmniejszenie liczby mieszkańców.
 - W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej *standard zabudowy określony wskaźnikiem powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca określa się jako dobry. Stan techniczny około 20% budynków wymaga działań modernizacyjnych, remontów lub rozbiórki.*

Zasoby mieszkaniowe powiększają się (w 2013 o 10, w 2014 o 5, w 2015 o 17 mieszkań) a standard ich wyposażenia sukcesywnie rośnie. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytku w ostatnich latach wynosi 150 m².

Dane statystyczne jednoznacznie wskazują na duży deficyt zabudowy mieszkaniowej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań jest nadal znacznie mniejsza od pożądaney, a część budynków mieszkalnych nie spełnia współczesnych standardów jakościowych i wykazuje znaczny stopień zużycia. Zakładając, że na terenie gminy zdecydowaną większość nowej zabudowy, obecnie i w przyszłości, stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, należy spodziewać się nawet dwukrotnego zwiększenia powierzchni mieszkań.

3. Usługi

- Opole Lubelskie pełni funkcje ośrodka obsługi subregionu zajmującego południowo-zachodnią część województwa lubelskiego, zamieszkałego przez około 63 000 osób.

Miasto w niedostatecznym stopniu wykorzystuje pozycję ośrodka wielofunkcyjnego, częściowo funkcje te występują w Kraśniku i Poniatowej.

- *W obszarze urbanizacji miasta utrzymuje się rezerwy terenów, które mogłyby stanowić ofertę dla lokalizacji urządzeń i jednostek administracyjnych o zasięgu ponadregionalnym oraz usług specjalistycznych. Realizacja ich zwiększyłaby rangę miasta w regionie.*

- *Wielkość i standard obiektów usług publicznych, w tym szkolnictwa ponadpodstawowego (którego tradycje sięgają dawnych lat), ochrony zdrowia, kultury, po ich modernizacji, rozbudowie, przekształceniach funkcjonalnych i budowie nowych obiektów, odpowiada potrzebom obsługi mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie oraz powiatu opolskiego, z wyłączeniem funkcji ochrony zdrowia i opieki społecznej.*

- *W studium ustala się rejony lokalizacji terenów pod usługi publiczne w terenach przeznaczonych w planie miejscowym na usługi publiczne i zabudowanych obiektami usług publicznych - lokalnych i ponadlokalnych, w terenach zabudowanych częściowo i przeznaczonych na koncentrację usług (publicznych i komercyjnych) i usługowych oraz na terenach rozwojowych mieszkalnictwa mieszanego, o wielkościach dostosowanych dla obsługi miasta o takim znaczeniu i wielkości. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów usługowych.*

- *Miasto powinno wykorzystać tradycje targowe (którym zawdzięcza swoje powstanie) poprzez zorganizowanie zaplecza funkcji giełdowo-towarowej. Początki tego w Opolu już istnieją. Funkcje giełdy towarowej mogą pełnić tereny i obiekty przemysłowe dawnej cukrowni, tereny niezabudowane, wskazane w studium do zagospodarowania na funkcje przedsiębiorczości, o korzystnych warunkach obsługi infrastrukturalnej, w szczególności komunikacyjnej.*

- *Wykorzystując zasoby środowiska naturalnego, kulturowego oraz wolne zasoby kapitału ludzkiego, należy stworzyć warunki do rozwoju turystyki.*

Brak bazy – niski standard gastronomii, mało miejsc hotelowych – nie zachęcają obecnie do traktowania miasta jako zaplecza turystycznego.

Stan ten stopniowo ulega zmianie w szczególności poprzez działania związane z tworzeniem nowych stref turystycznych i rekreacji obejmujących kompleks stawów w dolinie rzeki Janówki (Leonki), zrewitalizowany zabytkowy park miejski będący obiektem na szlaku rezydencji magnackich województwa lubelskiego wraz z wyposażeniem parku w strefy rekreacji i ścieżkę zdrowia, przebudowany i rozbudowany zabytkowy spichlerz, dostosowany do pełnienia roli Opolskiego Centrum Kultury a także poprzez działania poza obszarem gminy i miasta Opole Lubelskie – modernizacja Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza stacja znajduje się w Opolu Lubelskim.

- *Należy w studium uwzględnić możliwość lokalizacji funkcji usługowej, w tym zaliczanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, produkcję, składy i magazyny oraz na terenach kierunkowego rozwoju tych funkcji.*

4. Zieleń miejska

- *Największy urządzony teren zieleni publicznej stanowi park miejski, obecnie zrewitalizowany i pełniący funkcje głównego obszaru rekreacji dla mieszkańców miasta, z wyznaczonymi miejscami do uprawiania sportu i odnowy biologicznej. Lokalizacja jego, w znacznej odległości od najbardziej zurbanizowanych terenów powoduje, że jest on wykorzystywany głównie jako miejsce wypoczynku świątecznego lub masowych imprez kulturalnych jak np. "Manufaktura Smaku".*
- *Pozostałe tereny zielone w obszarze zurbanizowanym miasta to: skwer na starym rynku, w centrum zabytkowego układu urbanistycznego miasta – obecnie podjęto działania jego rewaloryzacji i rewitalizacji, jako „przestrzeni publicznej” oraz tzw. "małpi gaj"- wymagający urządzenia i rewitalizacji w dostosowaniu do wyznaczonych w studium funkcji rekreacji i uzupełniających usług komercyjnych.*
- Przewidziane w planach zagospodarowania przestrzennego tereny zielone nie są w odpowiedni sposób zagospodarowane, podlegają presji dogęszczeń budownictwem mieszkaniowym.
- W mieście istnieją silne naciski inwestorskie na zagospodarowanie otwartych terenów zielonych, położonych w Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG), w dolinach rzecznych i na terenach użytkowanych jako łąki, pastwiska, zieleń łąkowa, o niekorzystnych dla zabudowy warunkach hydrogeologicznych
- Istniejący cmentarz rzymsko-katolicki zabezpiecza tereny pod pochówki na okres około 5 lat. W studium należy przewidzieć tereny pod rozbudowę cmentarza, przede wszystkim na gruntach stanowiących własność parafii, przekształconych terenów zieleni urządzonej oraz przeznaczonych na powiększenie cmentarza w obowiązującym planie miejscowym i na obszarze przyległym do niego od wschodu.
 - *Enklawy zieleni miejskiej stanowią ponadto tereny cmentarza żydowskiego, wymagającego rewaloryzacji, w dostosowaniu do warunków ochrony konserwatorskiej, oraz cmentarza wojennego i prawosławnego.*
- Obecnie zaspokojone jest zapotrzebowanie na ogrody działkowe.
- Jednym z podstawowych zadań studium jest wydzielenie w strukturze miasta powiązań przyrodniczych oraz zaproponowanie podjęcia działań urbanistycznych na rzecz kształtowania systemu czynnych terenów zielonych.

5. Gospodarka gruntami

- Gospodarka gruntami na terenie miasta winna być podporządkowana potrzebom jego rozwoju przestrzennego. Wymaga koordynacji pomiędzy prowadzeniem sprzedaży i przekazywaniem terenów w wieczyste użytkowanie, a potrzebami miasta w zakresie zabezpieczenia terenów na ważne cele publiczne, w tym układ komunikacyjny.

6. Tereny i obiekty prawnie chronione

- 1) O wartościach kulturowych
 - a) znajdujące się w rejestrze zabytków województwa lubelskiego:

- Zespół klasztorno-popijarski, nr rej. A/152 obejmujący kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP z zabytkami ruchomymi, klasztor ob. plebania, cmentarz kościelny, szkołę popijarską, dzwonnice bramową, dzwonnice, mur cmentarza kościelnego z bramką, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego, domy poklasztorne przy Nowym Rynku 2, ul. Kościuszki 4 i 6, stanowi dominantę architektoniczną miasta i współtworzy jego historyczną sylwetę. Cały kompleks, wraz z otaczającą go zielenią jest najcenniejszym, prawidłowo użytkowanym zespołem zabytkowym, poddawany kompleksowej rewaloryzacji, obejmującej w pierwszym etapie renowację wnętrza kościoła, w drugim etapie renowację tynków kościoła, dzwonnicy i muru ogradzającego cmentarz kościelny, elementów metalowych ogrodzenia oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów zabytkowych. Zagospodarowanie i sposób zabudowy terenów otaczających winno uwzględniać zachowanie perspektywy widokowej od strony Starego i Nowego Rynku, ulicy Józefowskiej i terenów położonych na południe od zespołu.

- Pozostałości zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich – nr rej. A/448, obejmujące pałac z dekoracją architektoniczno-rzeźbiarską, oficynę, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, spichlerz, otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i części ogrodu we wschodniej części miasta został trwale przekształcony poprzez realizację w jego granicach zabudowy jednorodzinnej, kolizyjnej z historycznym układem. Pozostała część zespołu została podzielona pomiędzy kilku użytkowników, co w znacznym stopniu utrudnia możliwość jego rewaloryzacji i kompleksowego zagospodarowania. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków nie obejmuje historycznie, kompozycyjnie związanych z nim stawów, oddzielonych od części zainwestowanej trasą kolejki wąskotorowej.

Wielość użytkowników, daleko idące przekształcenia i stan zabudowy nie stwarzają szans na rewaloryzację zespołu w pierwotnym układzie przestrzennym.

- Układ urbanistyczny miasta, objęty wpisem do rejestru nr A/640, obejmuje historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz zespołem popijarskim i powiązany z miastem zespołem pałacowo – parkowym. Północno-zachodnia część została w sposób nieodwracalny przekształcona poprzez realizację nowych obiektów o dużej kubaturze (m.in. osiedle zabudowy wielorodzinnej), kolidujących z historycznym układem przestrzennym i skalą zabudowy, co spowodowało (decyzją z dn. 08.11.2009r.) jej wyłączenie z obszaru układu urbanistycznego, objętego ochroną konserwatorską i korektę granic.

Najbardziej wartościowym, zarówno pod względem układu urbanistycznego jak i zachowanej zabudowy jest rejon Starego i Nowego Rynku związany integralnie z zespołem popijarskim. Obszar ten obejmuje tereny położone wzdłuż ulic Długiej, Nowej, Ogrodowej, Lubelskiej do nowozrealizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej, Partyzantów i wschodniej granicy zespołu popijarskiego.

- Zespół pałacowo-parkowy w d. Niezdowie (*obecnie miasto Opole Lubelskie obręb 3*) – nr rej. A/447, obejmujący pałac z wystrojem architektoniczno-rzeźbiarskim i wyposażeniem, dwie oficyny, założenie dziedzińca z podjazdem, park z wszystkimi alejami i zespołami drzew, sadzawkami i budowlami parkowymi zachował się w granicach zgodnych z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obecna struktura własnościowa zespołu jest kolizyjna z zachowaną kompozycją przestrzenną.

Cały zespół wymaga *rewaloryzacji* i uporządkowania struktury własnościowej, pozwalającej na zintegrowanie co najmniej pałacu z założeniem parkowym, *obecnie zrewitalizowanym parkiem miejskim*.

- Budynek dworca kolejowego (*stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej*) – nr rej. A/10, pełni obecnie funkcje mieszkalne. Wymaga *rewaloryzacji i przekształceń funkcjonalnych, umożliwiających adaptację budynku na cele mieszkalne, ewentualnie usługowo- mieszkalne*.

b) obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art.22 Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw burmistrz miasta prowadzi gminną ewidencję zabytków (GEZ) w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych na terenie miasta.

W związku z zapisami w/w ustawy w gminnej ewidencji zabytków poza zabytkami nieruchomymi objętymi wpisem do rejestru zabytków znajdują się :

- *inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym nieruchome zabytki archeologiczne,*

- *inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza miasta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem, zgodnie z wykazem na stronie 31 i 32 o różnym sposobie użytkowania i w różnym stanie. Dla zapewnienia im pełnej ochrony niezbędne jest ich objęcie stosownymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

2) O wartościach przyrodniczych

- Północny fragment obszaru administracyjnego miasta znajduje się w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK). Sposób zagospodarowania tego terenu nie koliduje z warunkami ochrony *określonymi w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

W części ChOChK projektowane jest utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, z którego mały fragment znajdować się będzie w granicach

administracyjnych miasta. Na terenie tym nie odnotowano żadnych zagrożeń i kolizji ekologicznych.

- Na terenie miasta istnieją następujące pomniki przyrody:

- wiąz szypułkowy i kasztanowiec w parku w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3),
- wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1)

W opracowaniach planistycznych obowiązuje uwzględnienie ochrony pomników przyrody i ich wyeksponowanie oraz prawidłowe zagospodarowanie przyległego terenu w celu zabezpieczenia im odpowiednich warunków naturalnych.

7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Miasto Opole Lubelskie, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 48, poz. 985, który obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych.

Ustaleniami planu miejscowego miasta uchylono Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Garbarska – Cmentarna w Opolu Lubelskim, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/292/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 1998 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 12, poz. 198 z dnia 20 lipca 1998 r.

W 2016 roku Rada Miejska w Opolu Lubelskim Uchwałą Nr XX/133/2016 z dnia 17 czerwca 2016 roku uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta Opole Lubelskie (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 21 lipca 2016 r. poz. 3296).

8. Zagrożenia środowiska

- *Jakość wód powierzchniowych na terenie gminy (na obszarze miasta rzeki Jankówki (Leonki) od wielu lat nie jest badana. W „Raportcie o stanie środowiska województwa w 2009 r.” wody rzeki Chodelki i Jankówki (Leonki) określono jako niezagrożone. Niemniej z dokonanej w 2009 roku oceny przydatności wód Chodelki dla bytowania ryb w warunkach naturalnych wynika ich niezadowalająca jakość. Wynika ona z nadmiernego chemicznego nawożenia gleb i stosowania chemicznych środków ochrony roślin; wody opadowe zanieczyszczone związkami chemicznymi docierają do pozbawionych naturalnych buforów biologicznych koryt rzek, potęgując stopień ich zanieczyszczenia.*

- *Stan wód podziemnych (zarówno głębinowych jak i gruntowych) nie jest obecnie badany. W latach 2006 i 2007 stwierdzono kolejno III klasę czystości wód kredowych i ponadnormatywną zawartość żelaza oraz II klasę czystości (wody dobrej jakości).*
 - *Na terenach, na których istnieje sieć wodociągowa – istniejące i nieużytkowane studnie kopane stwarzają niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych.*
 - *Znaczne jest zanieczyszczenie gleb ściekami, odpadami, a zwłaszcza toksycznymi spalinami z metalami ciężkimi. Najmniej odporne na te zanieczyszczenia są gleby piaszczyste dominujące po północnej stronie rzeki Janówki (Leonki). Zagrożone są również gleby w przemysłowej części miasta (alkalizacja) oraz wzdłuż ciągów ulicznych w szczególności w pasach drogowych dróg wojewódzkich, znajdujące się pod wpływem zanieczyszczeń komunikacyjnych (metali ciężkich, chlorków i fenoli). Mimo że gleby na terenie gminy nie były pod tym kątem monitorowane, to badania prowadzone przy drogach o większym natężeniu ruchu drogowego pozwalają przypuszczać, że stężenia tych zanieczyszczeń w glebie nie przekraczają dopuszczalnych norm.*
 - *W mieście występuje zanieczyszczenie atmosfery pyłami i gazami znacznie większe niż na otaczających terenach. Uciążliwe są zwłaszcza emitory niskie, w zwartej zabudowie. Największe zagrożenie dla powietrza stwarza jednak transport, zwłaszcza tranzytowy, odbywający się drogami wojewódzkimi, szczególnie uciążliwy dla zabudowy istniejącej wzdłuż tych dróg i w związku z tym znajdującej się w zasięgu oddziaływania toksycznych składników spalin. W sumie jednak zanieczyszczenie atmosfery nie przekracza dopuszczalnych stężeń i ma tendencję malejącą.*
 - *Zagrożenie klimatu akustycznego stanowi hałas emitowany przez ruch komunikacyjny odbywający się drogami wojewódzkimi nr 824 i 747. Biorąc pod uwagę pomiary hałasu przy innych drogach wojewódzkich na Lubelszczyźnie, ocenia się, że wzdłuż obu dróg poziom hałasu drogowego w porze dziennej nie przekracza dopuszczalnych norm dla określonych rodzajów zabudowy. W obrębie miasta Opole Lubelskie, gdzie na ruch drogowy nakłada się ruch tranzytowy, poziom hałasu może być znacząco większy. Wobec znikomo małego ruchu kolejowego na linii wąskotorowej na terenie miasta nie występuje problem hałasu kolejowego.*
 - *Źródłem szkodliwego dla człowieka promieniowania niejonizującego są pola elektromagnetyczne wytwarzane przez napowietrzną linię elektroenergetyczną WN 110 kV Kraśnik – Poniatowa, istniejąca na terenie miasta GPZ oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych linii chroni pas techniczny, w obrębie którego, wykluczona jest zabudowa mieszkaniowa, a także ograniczenie dostępu osób postronnych do GPZ. Oprócz wymienionych obiektów na terenie miasta znajdują się również trzy stacje bazowe telefonii komórkowej. Obszary szkodliwego oddziaływania pól elektromagnetycznych ww. stacji występują w wolnej przestrzeni niedostępnej dla ludzi.*
 - *Ekologiczne kolizje przestrzenne.*
- Kolizje wynikają głównie z naruszenia funkcjonowania Systemu Przyrodniczego Gminy, związanego szczególnie z doliną rzeki Jankówki (Leonki).*

Najbardziej kolizyjna jest zabudowa przemysłowo-składowa i mieszkalna w obniżeniu dolinnym w rejonie Alei 600-lecia, oraz targowisko przy ul. Podzamcze. Skutkuje to:

- ograniczeniem *zasilania ekologicznego* pomiędzy terenami czynnymi ekologicznie,
- zanieczyszczeniem wód gruntowych i rzeki Jankówki (*Leonki*),
- ubytkiem powierzchni biologicznie czynnej, pierwotnie o dużej produktywności.

9. Infrastruktura techniczna

1) Komunikacja

Długość sieci ulicznej wynosi ponad 26 km. Ponadto przez teren miasta przebiegają trzy odcinki dróg powiatowych o łącznej długości około 5,5 kilometra. Drogi wojewódzkie przebiegające przez miasto to drogi o numerach 747 oraz 824.

Po analizie stanu istniejącego stwierdza się niewydolność układu komunikacyjnego wynikającą z braku obwodnicy w *ciągu drogi wojewódzkiej nr 824*, niedorozwoju ulic zbiorczych i lokalnych, braku wystarczającego zaplecza obsługi komunikacji pasażerskiej i miejsc parkingowych. *Zrealizowana południowa obwodnica miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 stanowi jeden z najistotniejszych czynników rozwojowych miasta. Warunkiem kształtowania nowych terenów rozwojowych pozostaje nadal budowa układu ulic miejskich, zbiorczych i lokalnych, będących powiązaniem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, powiązaniem poprzez węzły z ww. obwodnicą oraz budowa obwodnicy północno- zachodniej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824, włączonej do węzła na obwodnicy południowej.* Budowa wielofunkcyjnego węzła komunikacyjnego, usprawnienie, rozbudowa urządzeń i układu uliczno-drogowego jest warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta i gminy, obsługi mieszkańców oraz zminimalizowania uciążliwości komunikacyjnych. *Wzbogacenia wymaga też baza obsługi komunikacji – istniejące stacje paliw oraz inne obiekty obsługi komunikacji jak myjnia, stacja obsługi są zlokalizowane w zabudowie miejskiej. Zasadne jest ustalenie lokalizacji dla nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw w powiązaniu z ponadlokalnym układem komunikacyjnym, w szczególności obwodnicą południową.*

2) Uzbrojenie sanitarne

- Zaopatrzenie w wodę

Miasto jest zwodociągowane w ok. 96% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Miasto zaopatruje się w wodę z ujęcia komunalnego (studnie SW-I i SW-II przy ul. Józefowskiej oraz studnia nr 2 przy ul. Przemysłowej) zlokalizowanego w m. Opole Lubelskie. Decyzją Starosty Opolskiego znak: RLS 6223-1/1/2009 z dnia 01.07.2009 r. udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych w ilościach nie przekraczających :

$Q_{d\ \acute{s}r.} = 1800,0\ m^3/d$

$Q_{h\ max} = 120,0\ m^3/h,$

przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości 590 m³/h, przy depresji $s = 4,0 - 9,5\ m$ oraz maksymalnych wydajnościach eksploatowanych studni w wysokości:

- przy ul. Przemysłowej – studnia nr 2 – 85 m³/h, przy depresji $s = 0,6\ m,$
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-I – 120 m³/h, przy depresji $s = 2,4\ m,$
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-II – 150 m³/h, przy depresji $s = 8,25\ m.$

Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim posiada pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostę Opolskiego - decyzja znak: RLŚ.6341.1.10.2011 z dnia 27.10.2011 r. na pobór wód podziemnych z ujęcia zlokalizowanego w m. Elżbieta, gm. Opole Lubelskie, dla potrzeb wodociągu wiejskiego. Maksymalna ilość wody pobieranej w ciągu roku - $Q_{r.\ max} = 218\ 290,0\ m^3/r,$ przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych studni SW-1 w kat. „B” $Q = 60,0\ m^3/h,$ przy depresji $s = 12,0\ m.$

W zakresie zaopatrzenia w wodę m. Opole Lubelskie posiada bardzo duże rezerwy w zatwierdzonych zasobach wody wykonanych już odwiertów ujęcia „Elżbieta”.

- Odprowadzanie ścieków

Poziom skanalizowania miasta wynosi ponad 75% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Decyzją znak: RLŚ.6223-4/1/2008 z dnia 09.06.2008 Starosta Opolski udzielił Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód rzeki Jankówki (wylotem Nr 2 – po stawach biologicznych lub wylotem Nr 1 – po osadnikach wtórnych) w ilościach nie przekraczających $Q_{d\ \acute{s}r.} = 2\ 878\ m^3/d,$ $Q_{h\ max.} = 410\ m^3/h.$

W przeciwieństwie do zaopatrzenia w wodę problem odprowadzania ścieków z miasta polega na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwości przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków pozwalają na dwukrotne zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków w stosunku do obecnej ilości ścieków dopływających do oczyszczalni.

- Gospodarka odpadami

Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym. W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2022”, gminę Opole Lubelskie zakwalifikowano do Regionu Centralno-Zachodniego z najbliższymi Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO)

w Kraśniku i Bełżycach oraz w Lublinie i Wólce Rokickiej. Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowano w Ożarowie II na terenie byłego składowiska.

- Zaopatrzenie w ciepło

Scentralizowany sposób wytwarzania oraz przesył ciepła realizowany jest na terenie miasta przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Puławach (paliwem jest gaz ziemny). Obok systemu centralnego, system ciepłowniczy miasta tworzą lokalne kotłownie zlokalizowane bezpośrednio przy odbiorcach ciepła (np. zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa, placówki służby zdrowia, szkoły, spółdzielnie mieszkaniowe) oraz indywidualne źródła ciepła zaspokajające potrzeby własne domu lub mieszkania, bazujące przede wszystkim na paliwach stałych (węgiel drewno).

Decentralizacja źródeł ciepła w mieście oraz sukcesywne przechodzenie na paliwo gazowe dają możliwość niezależnego zaopatrywania w ciepło istniejących i nowobudowanych obiektów.

- Zaopatrzenie w gaz

Miasto jest zgazyfikowane w ponad 85% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Gaz odgrywa ważną rolę w systemie energetycznym miasta, jest głównym paliwem wykorzystywanym w opolskich kotłowniach. Obszar miasta jest zasilany ze stacji redukcyjno-gazowej I° zlokalizowanej w Poniatowej przy ul. Kraczewickiej oraz stacji redukcyjno-pomiarowych II° zasilających lokalne kotłownie.

Istniejący dosyć gazociągami średniego ciśnienia oraz planowane zasilenie miasta od strony południowej nie stwarzają ograniczeń w zaopatrzeniu w gaz.

1) Elektroenergetyka

- Źródła zasilania i linie wysokiego napięcia

Gmina Opole Lubelskie zasilana jest w energię elektryczną z istniejącej w południowej części miasta stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV. Z GPZ – tu wyprowadzone są dwie linie wysokiego napięcia 110 kV (w wykonaniu napowietrznym), stanowiące powiązanie z GPZ-Budzyń i GPZ-Poniatowa.

Powierzchnia działki GPZ zaspakaja docelowe potrzeby terenowe na cele inwestycyjne. Istniejące obciążenie transformatorów (ok. 7,5 MVA) zapewnia rezerwę mocy niezbędną dla rozbudowy miasta. Ewentualne zdecydowane zwiększenie poboru może zostać pokryte poprzez wymianę jednostek transformatorowych (Powyższa operacja gwarantuje pokrycie potrzeb miasta na energię elektryczną w okresie kierunkowym (dla miasta o 40 tys. mieszkańców).

- Linie zasilające SN i stacje transformatorowe

Z GPZ - Opole Lubelskie wyprowadzone są napowietrzne oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV. Napowietrzne linie magistralne tworzą układ powiązań pomiędzy sąsiednimi GPZ, w tym zlokalizowanymi w Budzynie i Poniatowej. Na terenie miasta istnieją linie w wykonaniu napowietrznym i kablowym, zasilające stacje transformatorowe 15/04 kV.

Istniejące linie napowietrzne – w szczególności odcinek zlokalizowany po zachodniej stronie obszaru centralnego i jego odgałęzienia do stacji transformatorowych mogą być elementami kolizyjnymi z planowaną zabudową miasta, winny być sukcesywnie zastępowane liniami kablowymi i stacjami transformatorowymi wnetrzowymi. Potrzeba sukcesywnego kablowania miasta podyktowana jest również potrzebą poprawy pewności zasilania i estetyki w szczególności w części śródmiejskiej.

- Sieć niskiego napięcia (nie występuje na rys. studium uwarunkowań).

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, przeważnie w wykonaniu napowietrznym, stanowi najślabszy element systemu zasilania miasta. Charakteryzuje się dużą awaryjnością i nie zapewnia dwustronnego zasilania większości odbiorcom komunalnym. Przebudowa linii napowietrznych NN na kablowe jest warunkiem podniesienia estetyki miasta, poprawy pewności zasilania oraz wyeliminowania ograniczeń w przyłączeniach nowych odbiorców.

2) Telekomunikacja

Automatyczna centrala oraz nowa elektroniczna (z możliwością dalszej rozbudowy) oraz istniejący układ sieci magistralnych, w tym linii światłowodowych zaspokajają bieżące potrzeby mieszkańców w zakresie łączności telekomunikacyjnej. Ponadto, istnieje łączność telekomunikacyjna bezprzewodowa, zrealizowana w oparciu o stacje wieżowe telefonii komórkowej.

W związku z prowadzonymi inwestycjami telekomunikacyjnymi nie przewiduje się z tej strony bariery w rozwoju miasta i podnoszeniu standardów życia mieszkańców.

III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA

1. Cele strategiczne

Podstawowe, równorzędne cele strategiczne rozwoju miasta to wg „*Strategii Rozwoju Gminy na lata 2016 – 2025*”:

Cel 1: Integracja społeczna i przestrzenno-gospodarcza w ramach obszarów funkcjonalnych, subregionu Zachodniej Lubelszczyzny (Lublin, Puławy, Annopol) oraz południowego Mazowsza (dzięki nowej przeprawie mostowej).

Cel 2: Kompleksowa rewitalizacja Miasta Opole Lubelskie.

Cel 3: Wysoka jakość usług publicznych, konkurencyjna i innowacyjna gospodarka lokalna.

Cel 4: Niskoemisyjna i ekologiczna Gmina Opole Lubelskie.

2. Cele operacyjne i przykładowe działania warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane)

▪ 1.1. Integracja przestrzenna i społeczna gminy z jej otoczeniem zewnętrznym

Przykładowe działania:

- rozwój różnorodnych form transportu w kierunku Lublina, Puław, gmin południowego Mazowsza i w dalszym planie Staszowa, Kielc, budowa systemu komunikacyjnych dróg rowerowych doprowadzających ruch do najważniejszych węzłów przesiadkowych, budowa parkingów typu Park and Ride, wyznaczanie nowych linii autobusowych;
- budowa zintegrowanego systemu informacji, budowa systemu kojarzenia podmiotów gospodarczych w ramach całego subregionu Zachodniej Lubelszczyzny, skuteczne wykorzystanie przez gminne przedsiębiorstwa potencjału badawczo-rozwojowego i innowacyjnego Lublina i Puław, wykorzystanie międzynarodowego potencjału aglomeracji lubelskiej z budowie gminnej oferty terenów inwestycyjnych, wykorzystanie dogodnego połączenia drogi wojewódzkiej w kierunku Lublina i południowego Mazowsza w kształtowaniu atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
- wykorzystanie potencjału środowiskowego gminy dla rozwoju turystyki weekendowej dla mieszkańców całej aglomeracji lubelskiej, Puław, zintegrowana promocja turystyczna gminy w ramach całego województwa lubelskiego oraz docelowo świętokrzyskiego i mazowieckiego (skuteczne dojście z ofertą turystyczną), promowanie gminy w ramach systemu informacji turystycznej Lublina, Warszawy i Kielc.

▪ 1.2. Wykorzystanie potencjału związanego z Integracją gminy w ramach obszarów funkcjonalnych

Przykładowe działania:

- realizacja zintegrowanych inwestycji na obszarze Przełomu Wisły (docelowo: Geoparku Małopolskiego Przełomu Wisły), sprzyjających rozwojowi gospodarczemu i ochronie zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz edukacyjnych gmin Powiśla Województwa Lubelskiego.
- realizacja działań rozwijających turystykę w myśl „Strategii funkcjonalno-przestrzennej rozwoju turystyki Krainy Lessowych Wąwozów na Obszarze Funkcjonalnym Powiśle”.
- realizacja zadań dedykowanych gminie w ramach „Lokalnej Strategii Rozwoju na lata 2009-2015 – Lokalna Grupa Działania „Owocowy Szlak”.

▪ 1.3. Promocja gminy zintegrowana w układzie funkcjonalnym w bezpośrednim i dalszym otoczeniu (region, kraj)

▪ *2.1. Opracowanie, wdrożenie i skuteczne monitorowanie Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie*

Przykładowe działania:

- *skuteczna realizacja pilotażowego programu dofinansowanego ze środków PO Pomoc Techniczna 2014-2020 w ramach projektu MliR*
- *diagnoza stanu istniejącego terenu miasta, analiza wskaźnikowa obszarów potencjalnie zdegradowanych i zagrożonych degradacją*
- *Opracowanie i wdrożenie programu rewitalizacji miasta Opole Lubelskie.*

▪ *2.2. Uporządkowanie infrastruktury technicznej terenu miasta, w tym obszarów rewitalizowanych (historyczne centrum)*

Przykładowe działania:

- *Opole Lubelskie - do odkrycia, do zasmakowania - kompleksowa rewitalizacja historycznego centrum miasta Opole Lubelskie*
- *Kompleksowy remont i budowa głównych dróg w Opolu Lubelskim*
- *Poprawa dostępności komunikacyjnej zewnętrznej miasta*
- *Realizacja alternatywnych w stosunku do ul. Lubelskiej rozwiązań komunikacyjnych łączących teren gminy z otoczeniem.*
- *remonty i modernizacje dróg miejskich,*
- *budowa nowych dróg miejskich na obszarach zdegradowanych,*
- *gruntowna modernizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów,*
- *budowa nowych ścieżek rowerowych,*
- *ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno-bytowych zanieczyszczeń powietrza w mieście.*
- *Utworzenie terenów inwestycyjnych w Opolu Lubelskim*

▪ *2.3. Funkcjonalna, uporządkowana i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, Dostępna i funkcjonalna infrastruktura obiektów administracji samorządowej*

Przykładowe działania:

- *tworzenie funkcjonalnego, zrewitalizowanego historycznego miejskiego centrum administracyjno-usługowego w Opolu Lubelskim oferującego możliwość aktywnego i wszechstronnego spędzania wolnego czasu.*
- *uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz dalsza poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej centrum miasta,*
- *wzmocnienie funkcji centrum miasta – koncentracja obiektów: usług, gastronomii, kultury, wypoczynku-rekreacji, administracji.*

▪ *2.4. Rewitalizacja "tkanki społecznej" miasta, w tym głównie grup osób zagrożonych wykluczeniem społecznym*

Przykładowe działania:

- *Określenie docelowego programu działań skierowanego do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, uwzględniającego ich potrzeby i możliwości, włączającego rozmaitych interesariuszy miasta: organizacje pozarządowe, przedsiębiorców, instytucje kultury*
- *Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego grup zagrożonych patologiami i bezrobociem*
- *Utworzenie usług społecznych dla osób wykluczonych wraz z zastosowaniem technologii energooszczędnych*
- *opracowanie i realizacja gminnego programu aktywizacji zawodowej, skierowanego do określonych grup docelowych wymagających szczególnego wsparcia: młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym oraz osób niepełnosprawnych.*

- *3.1. Infrastruktura techniczna dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców, w tym w szczególności: infrastruktura wodociągowo-kanalizacyjna, drogowa, odwodnieniowa, energetyczna.*

Przykładowe działania:

- *Kompleksowy remont i budowa głównych dróg w Gminie Opole Lubelskie*
- *Skuteczne wykorzystanie zupełnie nowego potencjału inwestycyjnego gminy związanego z uruchomieniem nowego połączenia mostowego z województwem mazowieckim oraz obwodnicą Opola Lubelskiego (rozwój terenów inwestycyjnych, budowa farm fotowoltaicznych itp.)*
- *Poprawa dostępności komunikacyjnej zewnętrznej*
- *Budowa kanalizacji sanitarnej oraz remont i wymiana sieci istniejącej systemu kanalizacji sanitarnej*
- *Modernizacja oczyszczalni ścieków*
- *Budowa rozdzielczej kanalizacji deszczowej*
- *Kompleksowa budowa sieci wodociągowej*
- *Rozbudowa i modernizacja ujęć wody*
- *Budowa ujęć geotermalnych, wykorzystanie energii cieplnej z ziemi i powietrza*
- *Modernizacja i wykonanie chodników oraz ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic gminy – w szczególności połączenia do szkół, obiektów publicznych/Gmina*
- *Budowa systemu komunikacyjnych dróg rowerowych*
- *Budowa systemu turystycznych dróg rowerowych na terenie gminy, tworzącego spójną sieć łączącą czworokąt turystyczny: Kazimierz Dolny, Puławy, Opole Lubelskie, Natęczów.*

- *3.2. Baza sportowo-rekreacyjna dostosowana do wysokich wymagań mieszkańców, zapewniająca wysokiej jakości różnorodne usługi dla każdej grupy wiekowej mieszkańców.*

Przykładowe działania:

- *Budowa systemu ścieżek rowerowych o charakterze turystyczno-rekreacyjnym*

– Tworzenie miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców

▪ 3.3. *Dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej*

Przykładowe działania:

- *rozwój instytucji realizujących cele kulturalne, w tym biblioteki,*
- *poprawa wyposażenia instytucji kultury,*
- *dalsza aktywna organizacja imprez kulturalnych o charakterze ogólnogminnym,*
- *lepsza współpraca gminy na szczeblu krajowym i międzynarodowym w zakresie organizacji kultury,*

▪ 3.4. *Nowoczesna i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza techniczna systemu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia oraz pomocy społecznej*

Przykładowe działania:

- *rozbudowa, modernizacja i remonty bazy oświaty i wychowania oraz budowy infrastruktury sportowej wokół szkół (bieżnie) oraz instalacji urządzeń służących pozyskaniu OZE,*
- *tworzenie ogólnodostępnych świetlic środowiskowych dla dzieci i młodzieży,*
- *Instalacja urządzeń służących wykorzystaniu OZE na obiektach infrastruktury społecznej*
- *ciągła komputeryzacja i informatyzacja szkół gminnych,*
- *budowa dziennego domu opieki dla osób starszych,*
- *wszechstronne i aktywne działanie OPS, w tym przy udziale środków UE.*
- *wsparcie rozwoju usług specjalistycznych w istniejących zakładach opieki zdrowotnej.*

▪ 3.5. *Wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego w gminie*

Przykładowe działania:

- *Budowa systemu gminnego monitoringu (na terenie miasta).*
- *Poprawa bezpieczeństwa i organizacji ruchu drogowego.*

▪ 3.6. *Uregulowana i odpowiadająca potrzebom mieszkańców sytuacja mieszkaniowa*

▪ 3.7. *Kompleksowa informatyzacja gminnych placówek publicznych, rozwój sieci światłowodowej*

▪ 3.8. *Gmina w pełni przygotowana do absorpcji środków potencjalnych inwestorów prywatnych – m.in. dzięki uzbrojeniu potencjalnie atrakcyjnych terenów na inwestycje usługowo-produkcyjne (nie uciążliwe dla środowiska), wprowadzeniu korzystnych dla inwestorów zapisów poszczególnych MPZP, skuteczną promocję walorów gospodarczych gminy, poprawę warunków na rynku pracy*

Przykładowe działania:

- Przygotowanie i wdrożenie dokumentów planowania przestrzennego dostosowanych do potrzeb inwestorów.
 - Przygotowanie i promocja oferty inwestycyjnej gminy wokół obwodnicy Opola Lubelskiego oraz wokół terenów funkcjonalnie powiązanych z nową trasą drogi wojewódzkiej w kierunku Lublina i województwa mazowieckiego.
 - Przygotowanie i upowszechnienie oferty inwestycyjnej gminy, w tym terenów pod inwestycje mieszkaniowe oraz produkcyjno-usługowe
 - uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe, w tym projekty infrastrukturalne dotyczące kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych typu „greenfield” i „brownfield”,
 - poprawa dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
 - zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,
 - poprawianie i rozwijanie infrastruktury związanej z rozwojem infrastruktury usługowej i okołoturystycznej,
 - poprawa podstawowych usług komunalnych obejmujących elementy infrastruktury technicznej, warunkujących rozwój społeczno-gospodarczy,
- 3.9. Sprawny i konkurencyjny sektor rolno-spożywczy, wysoka konkurencyjność i innowacyjność gminnych MSP w przestrzeni wojewódzkiej. Wsparcie rozwoju inteligentnej specjalizacji regionu - biogospodarki.
 - 3.10. Efektywne i skuteczne zarządzanie publiczne w gminie wykorzystujące elementy nurtu New Public Management (NPM) oraz Public Governance (tzw. współzrządzenie) – racjonalizacja i dostosowanie gminnej polityki finansowej i inwestycyjnej do prognozowanych możliwości rozwoju gminy.
 - 3.11. Zaangażowani i aktywni społecznie mieszkańcy i organizacje pozarządowe.
 - 4.1. Powszechne, racjonalne i dostosowane do potrzeb wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w obiektach publicznych i prywatnych, w tym produkcja energii w skojarzeniu.

Przykładowe działania:

Kompleksowa instalacja urządzeń służących wykorzystaniu Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach gminnych i prywatnych (przy wykorzystaniu środków UE, WFOŚiGW), w tym:

- instalacja urządzeń fotowoltaicznych
- instalacja kolektorów słonecznych
- energia w skojarzeniu/kogeneracja
- pompy ciepła
- instalacja urządzeń do wykorzystania energii wiatru i inne
- opracowanie i aktualizacja kompleksowego audytu energetycznego gminy (bilans pozyskanej i zużytej energii)

- efektywne wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w obiektach publicznych i prywatnych, w tym produkcja energii w skojarzeniu, w tym:
 - wyposażenie wszystkich obiektów publicznych w gminie w urządzenia służące pozyskaniu OZE,
 - skuteczne pozyskiwanie środków na zakup i instalację urządzeń służących pozyskaniu OZE, w tym: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, fotowoltaiki itp,
 - skuteczne wdrożenie i realizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy.
- 4.2. Zapewnienie odpowiedniej ochrony cennych przyrodniczo terenów wokół istniejących rezerwatów przyrody i Doliny Chodelki (Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu) poprzez działania służące bezwzględnej ochronie terenów cennych przyrodniczo, regulację stosunków wodnych.

Przykładowe działania:

- Opracowanie i wdrożenie kompleksowego programu rewitalizacji obszarów dolin rzecznych i obszarów rezerwatów przyrody
 - Dostosowanie MPZP do potrzeb ochrony cennych przyrodniczo terenów Doliny Chodelki
 - Utworzenie centrum edukacji i rekreacji przyrodniczej – Natura 2000 oraz Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - Rekultywacja i zagospodarowanie składowiska odpadów.
 - Monitoring nielegalnych miejsc składowania odpadów (miejsc do tego nieprzeznaczonych) tzw. „dzikich wysypisk”;
 - Kontrola i uszczelnianie systemu gospodarowania odpadami;
 - Prowadzenie w szerokim zakresie promocji i edukacji prawidłowego postępowania z odpadami;
 - Akcje dyscyplinująco-kontrolne w sprawie niewłaściwego postępowania z odpadami.
- 4.3. Gmina atrakcyjna dla potrzeb turystyki mieszkańców trzech województw (lubelskie, mazowieckie, świętokrzyskie), w tym głównie turystyki weekendowej, baza infrastrukturalna turystyki przystosowana do potrzeb rynku.

Przykładowe działania:

- Określenie docelowych perspektyw rozwojowych wielkości gminy – chłonności terenów w kontekście zachowania walorów środowiska przyrodniczego
- Kompleksowe zagospodarowanie okołoturystyczne przestrzeni publicznej gminy (drogi rowerowe, oznakowanie, wydzielone strefy rekreacji i wypoczynku, infrastruktura techniczna wokół Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednia dla obsługi ruchu turystycznego.)
- Promocja walorów turystycznych gminy w jej otoczeniu funkcjonalnym (przy wykorzystaniu LGD, organizacji turystycznej)
- stworzenie odpowiednich infrastrukturalnych warunków dla rozwoju turystyki jednodniowej i weekendowej - w tym budowa systemu ścieżek rowerowych, atrakcyjne oznakowanie szlaków turystycznych,
- wsparcie dla budowy zaplecza hotelarskiego i gastronomicznego;
- stworzenie jednolitego systemu informacji turystycznej gminy łatwo dostępnego dla mieszkańców aglomeracji, turystów krajowych i zagranicznych;

- budowa/odbudowa małej infrastruktury turystycznej, w szczególności miejsc wypoczynkowych i biwakowych, tras rowerowych,
 - odnowa obiektów i szlaków dziedzictwa kulturowego, wzbogacających atrakcyjność gminy,
 - powstanie infrastruktury wzbogacającej ofertę turystyki aktywnej i specjalistycznej, a w szczególności infrastruktury gwarantującej wzrost zatrudnienia i dochodów społeczności lokalnej.
 - Dalsza zmiana wizerunku (fizjonomii) gminy: estetyka, czystość.
 - Dalsza wysoka dbałość Urzędu Miejskiego o stan zieleni i środowiska.
 - Ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno-bytowych zanieczyszczeń powietrza.
 - Ochrona cennych przyrodniczo obszarów gminy.
 - Wykorzystanie unikalnych walorów środowiskowych gminy .
 - Rozwój ogólnogminnych terenów zieleni, wypoczynku i rekreacji.
- 4.4. Kompleksowa termomodernizacja wszystkich obiektów publicznych w gminie połączona z dywersyfikacją źródeł zaopatrzenia w ciepło (pozyskanie energii wiatru, ziemi, słońca).

Przykładowe działania:

- Głęboka termomodernizacja gminnych obiektów publicznych.
- Wymiana źródeł ciepła z konwencjonalnych na OZE w budynkach mieszkalnych na terenie Opola Lubelskiego.
- Produkcja energii elektrycznej w instalacjach prosumenckich.
- Wykonanie instalacji OZE na ujęciach wody na terenie Gminy Opole Lubelskie.
- Instalacja OZE w budynkach użyteczności publicznej na terenie Gminy Opole Lubelskie .
- Kompleksowa wymiana i modernizacja gminnego systemu oświetlenia drogowego (instalacja punktów świetlnych w technologii LED) - "Rozbudowa i modernizacja oświetlenia ulicznego na terenie miasta Opole Lubelskie z wykorzystaniem energooszczędnych technologii".

Skuteczne wdrożenie i realizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy

- ograniczenie emisji dwutlenku węgla w skali gminy o 20% w perspektywie do roku 2020 (w stosunku do roku bazowego określonego w PGN).

Powyższe cele zostały uwzględnione w przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego miasta Opole Lubelskie i stanowią aktualizację Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 - 2015.

Zachowują aktualność kierunki i zasady działania ustalone w dotychczas obowiązującym studium, w zakresie:

- 1) Dostosowania produkcji rolniczej na obszarze miasta do warunków miejskich i ochrony terenów rolnych poprzez:

- zgodność funkcjonalno-przestrzenną terenów rolnych z innymi funkcjami terenów miejskich,
- *ograniczenie* ekspansji zabudowy na tereny rolne,
- zgodność struktury produkcji rolnej z warunkami życia miejskiego.

2) Poprawa warunków środowiska przyrodniczego poprzez:

- przywrócenie doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) do możliwie naturalnego stanu (w tym doprowadzenie wód rzeki co najmniej do II klasy czystości) – jako *korytarza ekologicznego*, decydującego o warunkach klimatycznych miasta.
- Wyprowadzenie lub ograniczenie funkcji stwarzających kolizje ekologiczne.
- Ograniczenie intensywności zagospodarowania terenu łączącego obszar doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) z otwartymi obszarami rolnymi rozciągającymi się na południe od obecnego zainwestowania, w celu zapewnienia przewietrzania miasta.
- Zapewnienie funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zorganizowanie systemu zieleni miejskiej urządzonej, towarzyszącej zainwestowaniu oraz zieleni nieurządzonej.
- Objęcie terenu całego miasta zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz usuwania odpadów stałych.

Wiąże się to z ograniczeniem rozwoju terenów budowlanych wyłącznie do obszarów możliwych do objęcia tymi systemami.

- Objęcie całych terenów zainwestowania miejskiego zaopatrzeniem w gaz przewodowy, stwarzając przez to warunki do całkowitej likwidacji ogrzewania obiektów paliwem stałym.
- Przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu i jego zmianie na obszarze ujęć wody pitnej w Elźbiecie oraz obszarze *GZWP - 406*, położonych w rejonie południowej granicy miasta.

2) Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez:

- Podnoszenie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych.
- Zwiększenie wymagań w stosunku do projektów budowlanych w zakresie standardów funkcjonalnych i architektoniczno-przestrzennych, w tym sposobu zagospodarowania działek.
- Stworzenie preferencji ekonomicznych zachęcających do przebudowy i modernizacji substandardowej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania (ulgi podatkowe, właściwa gospodarka terenami, doradztwo, pomoc organizacyjna).

- Rezerwowanie oraz wykup lub zamianę terenów niezbędnych dla realizacji mieszkalnictwa zorganizowanego, w szczególności komunalnego.
- Objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej systemami miejskiej infrastruktury technicznej.

4) Poprawa warunków obsługi ludności poprzez:

- Podniesienie standardu użytkowego istniejących obiektów usług zarówno publicznych jak i komercyjnych.
- Zabezpieczenie terenów niezbędnych pod realizację celów publicznych *i usług komercyjnych*. Dotyczy to w szczególności:
 - usług publicznych z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gospodarki komunalnej, sportu i rekreacji,
 - obsługi komunikacyjnej (*przystanek komunikacji zbiorowej, parkingi, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi*),
 - usług komercyjnych (*bytowych, handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła itp.*),
 - terenów zieleni publicznej.
- Ograniczenie realizacji tymczasowych inwestycji usługowych na rzecz obiektów stałych pozwalających na systematyczne podnoszenie ich standardów.

5) Wyeliminowanie i ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez:

- Wytrasowanie *rezerwy na północno - zachodnią* obwodnicę miasta *w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824* i niedopuszczenie do jej zablokowania.
- Opracowanie i wdrożenie projektu organizacji ruchu oraz rozbudowy i przebudowy układu drogowego miasta ze szczególnym uwzględnieniem zmniejszenia jego uciążliwości.

6) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których obowiązek wynika z przepisów szczególnych:

- *obszar przestrzeni publicznej, w granicach oznaczonych na rysunku studium, obejmujący historyczne centrum miasta,*

Na obszarze miasta nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dla których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustanawia obowiązek opracowania planu miejscowego.

Ponadto nie występują obszary, dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania m.p.z.p.

7) Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:

- tereny rozwoju zabudowy, z zastosowaniem zróżnicowania problematyki i zakresu tych planów w zależności od przewidywalnego horyzontu czasowego realizacji zabudowy oraz możliwości uzbrojenia,
- w obszarze terenów zabudowanych - wyznaczone tereny rozwojowe i wskazane do przekształceń funkcjonalnych, rewitalizacji, rewitalizacji lub rehabilitacji,
- rezerwowanych pod usługi publiczne.

IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA

1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze)

1) Tereny i obiekty prawnie chronione

- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu (ChOChK)

Utworzony Uchwałą Nr XI/56/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego – obejmuje niewielki fragment północnych terenów miasta, *dla którego obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy (ZP-K) projektowany do utworzenia z części Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze miasta, w jego granicach administracyjnych ZP-K zajmować będzie niewielki fragment.

- Żerowiskom nietoperzy znajdującym się pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową, nadano status ostoi siedliskowych (tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054) została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską i obejmuje północno – wschodnią część miasta oraz (poza granicami obszaru objętego zmianą studium) gminy Opole Lubelskie.

- Na terenie miasta statusem pomnika przyrody są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej:

- wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1) ustalony Zarządzeniem Wojewody Nr 29 z 22 października 1987 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 12. [poz. 211),
- wiąz szypułkowy w zabytkowym zespole dworsko parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) ustalony Rozporządzeniem Wojewody Nr 12 z 11 czerwca 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 6, poz. 71).

- kasztanowiec biały w zespole pałacowo – parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie - obręb nr 3) – ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 13 z dn.02.08.1993 r.(Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 11, poz.71).

W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy wynikające z art.45 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,*
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,*
- umieszczania tablic reklamowych.*

W stosunku do dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową obowiązują, zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 51 ust.2 tej ustawy, natomiast w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z art. 52 ust. 1 tej ustawy, określone zakazy o których mówi art. 52 ust.2.

- Na terenie miasta występują:

- Udokumentowane złoże piasków, o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C2+ D) „Ciepielówka- Zbiornik”, o średniej miąższości 4,59 m, nie eksploatowane.

- Grunty orne i leśne

- Grunty o najłabszych glebach (klasy IV- V z fragmentami VI) występują na północ od rzeki Janówki (Leonki) oraz na zachód od ulic Parkowa i Podzamcze.

Położenie tych terenów w ChOChK oraz brak bezpośrednich związków przestrzennych z obszarami zainwestowania miejskiego czynią je mało przydatnymi dla rozwoju miasta.

- Gleby o wysokich klasach (III-IV) dominują na południe od obecnego zainwestowania miejskiego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają procedurze uzyskiwania zgody właściwych organów na cele nierolnicze. Nie zwalnia to organów samorządowych z racjonalnego ich zagospodarowania.

- Ochrona terenów rolnych wymaga dostosowania fizycznych form urbanizacji, zwłaszcza zabudowy i infrastruktury technologicznej przemysłu, rzemiosła uciążliwego (i innych) oraz minimalizacji zanieczyszczenia gleb i wód.

- Wykorzystanie na cele miejskie – niezwykle cennych z punktu widzenia warunków przyrodniczych miasta – nielicznych enklaw użytkowanych rolniczo w obszarze zainwestowania powinno być rezerwowane przede wszystkim na uzupełnianie i realizację obiektów z zielenią towarzyszącą, bez zabudowy zwartej.

- Istniejące na terenie miasta kompleksy leśne winny być chronione. Nie stanowią one barier w rozwoju przestrzennym miasta. Za niezbędne uznaje się opracowanie i zrealizowanie programu zalesień.

1) Wiodące elementy Systemu Przyrodniczego *Gminy (SPG) na obszarze miasta*

- obszar doliny *Jankówki* (Leonki), obniżenie dolinne przy ulicy 600-lecia i *ciąg ekologiczny* oparty o ulicę Długą stanowią główny element *SPG* ekosystemu miasta.
- system *powiązań ekologicznych*, których przebieg przedstawiony jest na rysunku studium.

Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania systemu przyrodniczego miasta zawarte są w opracowaniu *ekofizjograficznym podstawowym*.

2. Uwarunkowania kulturowe

1) Na terenie miasta istnieją zespoły i obiekty objęte ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

a) Zespół klasztorny popijarski obejmujący:

- kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP z XVII/XVIII w. (ul. Popijarska 2),
 - klasztor popijarski, *obecnie plebania*, z XVII w. (ul. Popijarska 2),
 - *cmentarz przykościelny* (ul. Popijarska 2),
 - dzwonnica bramowa z XVIII w. (ul. Popijarska 2),
 - szkoły popijarskie z XVIII w. (ul. Popijarska 4),
 - dzwonnica z II poł. XVIII w. (ul. Popijarska),
 - *mur cmentarza kościelnego z bramką* z XVIII w. (ul. Popijarska),
 - drzewostan w granicach cmentarza kościelnego (ul. Popijarska),
 - dom poklasztorny, *d. lazaret* z XVIII w. (ul. Nowy Rynek 2),
 - *budynek popijarski* z XVIII w. (ul. Kościuszki 4),
 - *dom poklasztorny przy ul. Kościuszki 2/ ul. Syndykackiej*
- wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 16 stycznia 1967 r. pod numerem A/152.

b) Zespół pałacowo-parkowy w *d. Niezdowie* (*obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3, przy ul. Parkowej 7, 7a, 9*) obejmujący:

- pałac Lubomirskich z II poł. XVIII w.,
- *dwie oficyny* z XVIII w.,
- *założenie dziedzińca z podjazdem* z XVIII w.,
- park,

wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17 kwietnia 1970 r. pod numerem A/447.

c) *Pozostałości* zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich (ZPP) obejmującego:

- pałac Lubomirskich z XVIII w. (ul. Lipowa 23),
- budynek administracyjny z XVIII w. (ul. Szpitalna 5),
- spichlerz z XVIII w. (ul. Lubelska 30),

- otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i część dawnego ogrodu,
- oficyna z XVIII/XIX w., (ul. Szpitalna 9),
- budynek podworski (ul. Szpitalna 5b)

wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 14 listopada 1970 r. pod numerem A/448.

d) Odrębną decyzją objęty jest układ urbanistyczny miasta Opole Lubelskie. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego z dnia 8 listopada 1972 r., numer A/640. *Decyzją z dnia 8 listopada 2009 r. wyłączono część terenów pozbawionych wartości historycznych z obszaru objętego ochroną konserwatorską.*

e) *budynek stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (ul. Kolejowa 10).*

2) Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) Na terenie objętym ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta istnieją obiekty objęte tzw. GEZ :

- Kapliczka św. Maksymiliana Kolbe, ul. Puławska z I poł XIX w.,
- Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP z II poł. XVIII w. (ul. Szpitalna),
- Kapliczka z figurą Matki Boskiej, na stawach przypałacowych z I poł. XX w.,
- Kapliczka – obelisk, ul. Partyzantów 132 z II poł. XVIII w.,
- D. ratusz (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 6 z XVII/XIX w.,
- Zajazd, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Oficyna przy d. zajeździe, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Zajazd (obecnie apteka), ul. Lubelska 2 z I poł XIX w.,
- Zajazd d. (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 8 z I poł XIX w.,
- *Figura Matki Boskiej Królowej Polski, (ul. Kolejowa 15),*
- *Pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek).*

Wyżej wymienione obiekty *znajdujące się w GEZ* są położone w zabytkowym układzie urbanistycznym objętym ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Następujące tereny i obiekty:

- Cukrownia, *główny budynek produkcyjny* ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- *Cukrownia – budynek zarządu*, ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- *Cukrownia budynek administracyjny i warsztaty*, ul. Fabryczna, z I poł. XX w.
- Cmentarz parafialny z I poł . XIX w. (ul. Józefowska),
- *Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska),*
- *Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska),*
- Cmentarz żydowski z XIX/XX w. (ul. Józefowska),
- Cmentarz prawosławny z II poł. XIX w., przekształcony na cmentarz z I wojny światowej (ul. Leśna),
- *Pomnik ku czci partyzantów (ul. Puławska),*

położone są poza zabytkowym układem urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków. W związku z tym, dla zabezpieczenia przed niepożądanymi działaniami inwestycyjnymi objęto je wpisem do *Gminnej Ewidencji Zabytków* oraz ustalono warunki ich zagospodarowania w planie miejscowym.

Ponadto, wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków objęto zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - granicach administracyjnych miasta są to następujące stanowiska archeologiczne:

Nr obszaru AZP	Nr na obszarze	Obszar, powierzchnia	Funkcje stanowiska	Chronologia
1	2	3	4	5
79-76	3	>1 ha	osada	?
	18	>0,5 ha	osada	?
79-75	1	1 ar	kopiec (kurhan?)	?
	4	1 ar	osada	epoka brązu wcz. średn.
	5	>1 ar	ślad osadniczy	?
	11	>0,5 ha	ślad osadniczy	wcz. średn.
	24	>0,5 ha	osada, obozowisko	epoka brązu, wcz. średn.
	25	>1 ha	jw.	jw.
	26	>0,5 ha	osada	epoka brązu
	27	>5 ha	osada	okr. neolitu i brązu, wpływów rzymskich i wcz. średn.
	28	>5 ha	osada	jw.
	29	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
	30	>1 ar	ślad osadniczy	jw.
	32	>1 ar	jw.	?
	41	>5 ha	osada, obozowisko	schyłkowy paleolit, epoka brązu
	42	>1 ar	ślad osadniczy	średniowiecze
	46	>1 ar	jw.	?
	47	>1 ar	jw.	?
59	>1 ar	jw.	wcz. średniowiecze	

	60	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
Stanowisko archeologiczne Ogrodowa 16				neolit

Stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na rysunku studium. Potencjalnymi obszarami badań archeologicznych są zespół popijarski oraz zespół pałacowo-parkowy Lubomirskich.

Ustalenia dotyczące zabezpieczenia i ochrony zasobów archeologicznych powinny być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ochrony wartości zabytkowych należy podjąć następujące działania:

- Podstawowym warunkiem zachowania wartości śródmiejskiego obszaru zabytkowego jest wyeliminowanie ruchu powodowanego przebiegiem dróg wojewódzkich przez centrum miasta.
- Sposób zabudowy terenów rozwojowych położonych na południe od ulicy Długiej należy dostosować do skali historycznej zabudowy w celu zachowania i wyeksponowania jego panoramy z obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.
- Określenie w stosownych opracowaniach zasad rewaloryzacji i rehabilitacji dla:
 - obszaru przestrzeni publicznej historycznego centrum,
 - obszaru osiedla mieszkaniowego po byłej cukrowni – w projekcie rewitalizacji,
 - obszaru d. cukrowni – w projekcie rehabilitacji.

3. Uwarunkowania przestrzenne

1) Opole Lubelskie jest największym ośrodkiem miejskim w południowo-zachodniej części województwa, położonym w węźle komunikacyjnym dróg wojewódzkich. Wzrost jego znaczenia powiązany jest z realizacją mostu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 na Wiśle w Kamieniu.

2) Główne tereny zainwestowania miejskiego znajdują się po południowej stronie doliny rzeki *Jankówki* (Leonki). Dolina z uwagi na jej rozległość i potrzebę ochrony przed zainwestowaniem ogranicza rozwój miasta w kierunku północnym. Istnieją również ograniczenia rozwoju miasta od południa. Ograniczeniami tymi są:

- występowanie na tym terenie gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (klasa III z enklawami IV),
- warunki ochrony ujęć wody dla miasta,
- trasa południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.

3) Tereny objęte ochroną konserwatorską stanowią około 20% powierzchni zainwestowania miasta, co w znacznym stopniu ogranicza swobodę wprowadzenia na ten obszar nowych funkcji i związanej z tym zabudowy.

4) W obszarze obecnego zainwestowania miejskiego ze względu na ograniczone rezerwy terenowe przewiduje się głównie przeprowadzenie rehabilitacji, *rewaloryzacji i rewitalizacji* zabudowy poprzez modernizację, wymianę i uzupełnienie funkcjami nie kolidującymi z jego skalą i zabytkowym charakterem.

Z tego względu rozwój przestrzenny wiąże się z koniecznością przeznaczenia pod zabudowę terenów dotychczas niezainwestowanych.

5) Istniejące zgrupowanie terenów przemysłowo-składowych, terenów technicznej obsługi *i usług komercyjnych* w rejonie ulicy Przemysłowej ze względu na swoje korzystne położenie determinuje rozwój tych funkcji we wschodniej części miasta.

Dodatkową determinantą rozwoju przedsiębiorczości w przestrzeni miasta stała się trasa obwodnicy południowej, wyznaczająca zasięg obszarów urbanizacji.

Ze względu na dostępność terenów w jej sąsiedztwie do dróg o znaczeniu regionalnym, docelowo ponadregionalnym oraz możliwości ich uzbrojenia jest to obszar szczególnie predysponowany do rozwoju funkcji produkcyjno- składowych, usług komercyjnych, obsługi komunikacji, w tym zaliczanych, zgodnie z przepisami szczególnymi do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a w rejonie komunalnych ujęć wód do rozwoju funkcji nie oddziałujących na stan wód podziemnych – obiektów produkcji energii z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

6) Rozwój terenów mieszkaniowych, w tym pod zabudowę *mieszaną – wielorodzinną i jednorodzinną* – lokalizacji usług publicznych i komercyjnych – pomimo występujących ograniczeń – winien nastąpić w kierunku południowym stanowiąc naturalną kontynuację istniejących terenów zainwestowania miejskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo z tradycyjnym centrum stwarza warunki do zapewnienia dogodnych wzajemnych powiązań funkcjonalnych.

7) Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną *wyznaczone w studium są kontynuacją rozwoju w kierunku południowym istniejących i wyznaczonych w planie zespołów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.* Bazą przestrzenną dla jej rozwoju winny być tereny o zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, w ramach której występują znaczne rezerwy terenowe. Tereny takie występują w rejonie ulic Garbarska-Polna, Szkolna-Zagrody, Dolna-Parkowa. *Wyznacza się ponadto tereny rozwojowe dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż istniejących dróg publicznych.*

8) Ze względu na tradycję oraz istniejące zainwestowanie, obszarem koncentracji usług winien pozostać obszar położony w rejonie Starego i Nowego Rynku oraz w ciągu ulicy Lubelskiej. Na terenie tym *wskazane* jest ograniczenie funkcji mieszkaniowej w parterach budynków. Na obszarach niezabudowanych jak i uzyskiwanych poprzez sanację zabudowy preferowane winny być funkcje usługowe, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej.

9) Dla utworzenia systemu terenów zielonych w mieście niezbędne jest:

- maksymalne wykorzystanie na ten cel terenów otwartych doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) i obszaru dolinnego wcinającego się w kierunku południowym w tereny zainwestowane,
- utrzymanie lub restytucja korytarzy ekologicznych stanowiących powiązania z zewnętrznymi obszarami węzłowymi i węzłami ekologicznymi,
- wzbogacenie terenów publicznej zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym,
- *zalesienia i zadrzewienia na terenach w strefie ochronnej istniejącej oczyszczalni ścieków oraz na obrzeżach doliny rzeki Jankówki (Leonki), o funkcjach zieleni izolacyjnej i osłonowej,*
- *urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji,*
- *rewitalizacja istniejących terenów zieleni urządzonej.*

4. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze i programowe

1) Ludność

- Przeprowadzona analiza:
 - uwarunkowań przyrodniczych,
 - uwarunkowań przestrzennych wynikających z istniejącego zagospodarowania, warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, funkcji miasta w zakresie obsługi regionu liczącego około 63 tys. mieszkańców
 wskazuje na możliwość rozwoju miasta do wielkości około 1100 mieszkańców.

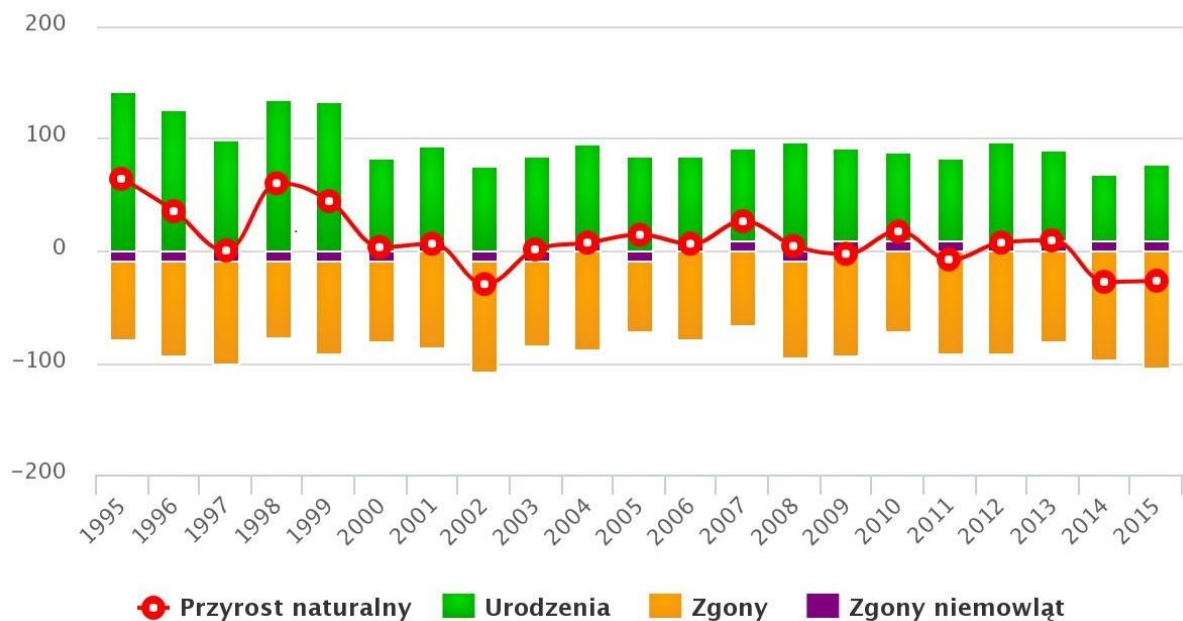
Obecnie liczba mieszkańców gminy nieznacznie się zmniejsza. Na koniec 2015 roku (według danych GUS) wynosiła 17 633 osoby. Na terenie miasta Opole Lubelskie było to 8 702 osoby z czego 52,6% stanowiły kobiety, a 47,4% mężczyźni. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców zmalała o 2,6%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,3 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Mieszkańcy miasta zawarli w 2015 roku 48 małżeństw, co odpowiada 5,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski.

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat przyrost naturalny ma tendencję spadkową jednak okresowo osiąga wartości dodatnie. Obecnie (dane za 2015 rok) Opole Lubelskie ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -27 w stosunku do roku 2014. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -3,1 na 1000 mieszkańców Opola Lubelskiego.

Przyrost naturalny w latach 1995–2015 w Opolu Lubelskim

(Źródło: GUS)



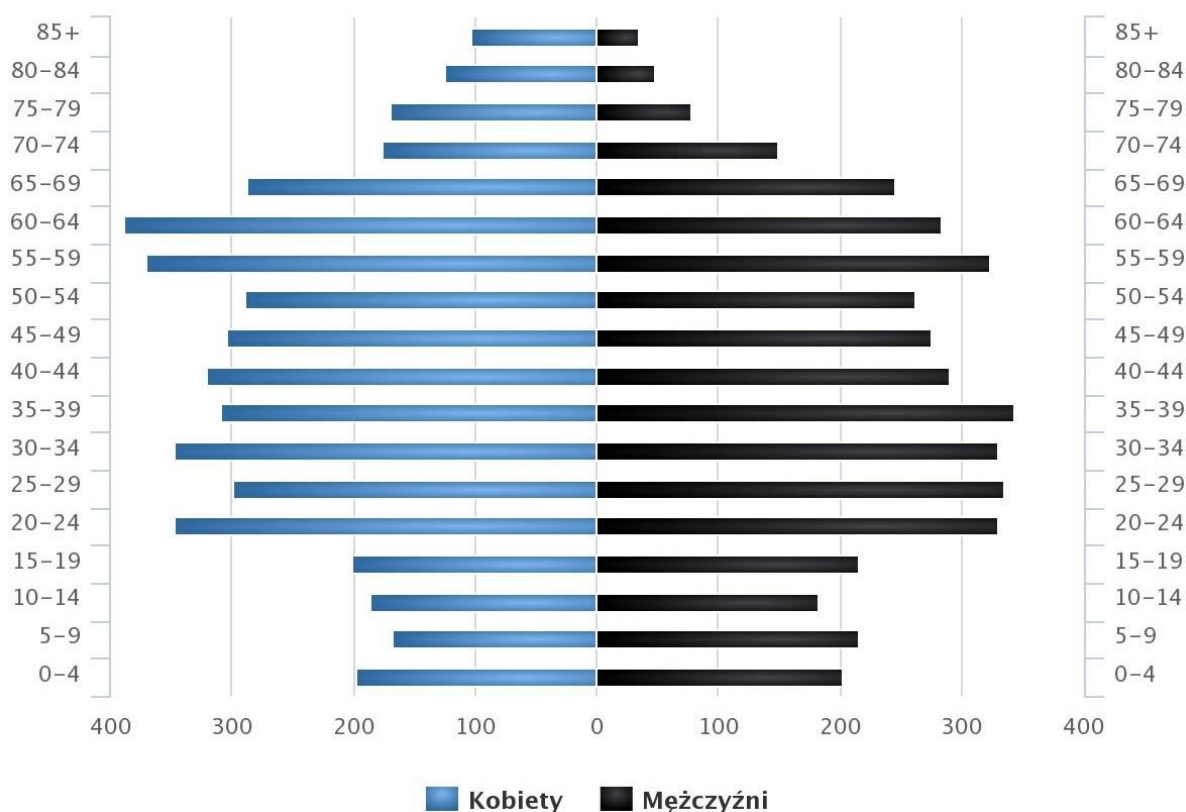
źródło: www.polskawliczbach.pl

W 2015 roku zarejestrowano 77 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 132 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Opola Lubelskiego -55. Zarówno ujemne saldo migracji jak i ujemny współczynnik przyrostu naturalnego mają po części związek ze zjawiskiem osiedlania się mieszkańców miasta na terenach podmiejskich tj. w obszarze wiejskim Gminy Opole Lubelskie.

Struktura ludności gminy pod względem wieku (według danych GUS) dowodzi postępującego procesu starzenia się społeczeństwa. W 2001 roku odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym wynosił 26,4 %, w 2005 roku kształtował się na poziomie 22,3 %. Aktualnie osoby w wieku poprodukcyjnym stanowią 20,7%, a w wieku produkcyjnym 63,4%, a 15,9% w wieku przedprodukcyjnym. Mniejsza liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oznacza zwiększenie liczby osób w wieku produkcyjnym, ale też z czasem będzie się przekładać na grupę osób w wieku poprodukcyjnym.

Piramida wieku mieszkańców Opola Lubelskiego, 2015

(Źródło: GUS)



źródło: www.polskawliczbach.pl

Oceniając przytoczone dane można przyjąć, że ta tendencja będzie się utrzymywała w najbliższych latach, jednakże nie jest to przesądzone ponieważ następuje zauważalna aktywizacja gospodarcza, która ma szansę odwrócić obecny trend.

Zgodnie z opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny „Prognozą ludności na lata 2008-2035” województwo lubelskie należy do województw, w których liczba mieszkańców będzie systematycznie maleć. Prognoza sformułowana dla powiatu opolskiego zakłada stały, lecz niewielki spadek liczby mieszkańców. Pomimo trendów spadkowych prognoz dla województwa i powiatu, należy brać pod uwagę fakt, że powyższe wskaźniki dla Gminy Opole Lubelskie znacznie od nich odbiegają i są pozytywne.

Przytoczone prognozy, mimo zakładanego trendu depopulacyjnego, nie przesądzają ostatecznie o przyszłej liczbie mieszkańców gminy. Przy tak powolnym jej spadku, spowodowanym głównie ujemnym saldem migracji, dzięki działaniom proinwestycyjnym tendencja ta może zostać odwrócona. Rozwój przedsiębiorczości

pozarolniczej w połączeniu z podniesieniem jakości życia może wywołać migracje ludności w skali lokalnej i długookresowy wzrost populacji.

2) Mieszkalnictwo

Z uwagi na trendy rozwojowe w budownictwie mieszkaniowym dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, lepsze warunki dla rodzin wielopokoleniowych w budownictwie jednorodzinnym, przewiduje się *wzrost udziałów w strukturze zabudowy mieszkaniowej miasta zabudowy mieszkaniowej indywidualnej – jednorodzinnej a także ze względu na dotychczasowy niedorozwój infrastruktury socjalnej - mieszkalnictwa zbiorowego*

a) Zabudowa wielorodzinna

- Należy dążyć do *zwiększenia* powierzchni ogólnej na jednego mieszkańca:

Można to uzyskać poprzez:

- stopniowe zmniejszanie liczby mieszkańców w istniejącej zabudowie wielorodzinnej,
- realizację nowej zabudowy wielorodzinnej.
- Po analizie warunków przyrodniczych, układu przestrzennego miasta oraz możliwości technicznej obsługi za najbardziej korzystne pod realizację zabudowy mieszanej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) uznaje się tereny położone na południe od ulicy Polnej.

Ze względu na niebezpieczeństwo kolizji nowej zabudowy z panoramą miasta z obwodnicy obowiązuje na etapie opracowania planu miejscowego wykonanie odpowiedniego studium widokowego.

b) Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna

- Podniesienie standardu zamieszkania w istniejących obiektach odbywać się będzie poprzez ich modernizację lub wymianę starych budynków na nowe.
- Zaspokojenie potrzeb terenowych pod zabudowę zagrodową przewiduje się poprzez wypełnianie luk w istniejącej zabudowie na obrzeżach miasta.
- W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i towarzyszącej jej zabudowie jednorodzinnej istnieją tereny, które mogą być wykorzystane pod realizację nowej zabudowy jednorodzinnej.
- Ze względu na ochronę i racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, zachowanie wartości krajobrazowych i ładu przestrzennego oraz ograniczenie nieekonomicznego wyposażenia w infrastrukturę techniczną uznaje się za celowe przedłużanie istniejących ciągów zabudowy wzdłuż układu komunikacyjnego jako terenów mieszkaniowych,

- urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji z towarzyszącymi usługami,
- rewitalizacja i rewaloryzacja istniejących terenów zieleni urządzonej.

c) Mieszkalnictwo zbiorowe

Budynki zamieszkania zbiorowego w znaczeniu przepisów odrębnych to istniejące na obszarze miasta obiekty usług turystycznych – hotel i pensjonat oraz budynek zakwaterowania na terenie Zakładu Karnego na ul. Owocowej, wybudowanego w ostatnich latach. Wszystkie wymienione obiekty mogą zostać rozbudowane.

W grupie budynków zamieszkania zbiorowego, których zasadność budowy została wskazana w studium, znajdują się inne obiekty usług turystycznych wymienione w pkt dotyczącym usług komercyjnych. W ramach rozbudowy bazy oświatowej mogą powstać internat, bursa.

W studium wskazano na potrzebę budowy lub adaptacji istniejących obiektów na cele domu rencistów, domu opieki nad ludźmi starszymi, niepełnosprawnymi.

3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej

- Adaptacja istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i przepisów z zakresu ochrony środowiska.

- Głównym terenem, najkorzystniejszym dla rozwoju funkcji przemysłowo-składowej, technicznej obsługi miasta oraz wszelkiej uciążliwej działalności gospodarczej w tym usług komercyjnych jest obszar położony na wschód od ulicy Przemysłowej. [Nowe tereny inwestycyjne należy rozwijać na wschód od ulicy Owocowej.](#)

- Działalność gospodarcza, o niewielkiej skali, nieuciążliwa dla otoczenia może być prowadzona na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, na bazie istniejącego zainwestowania. Całkowicie nowe zainwestowanie powinno być podporządkowane głównej funkcji terenu, jakim jest mieszkalnictwo. Dotyczy to zarówno skali obiektu, branży i technologii, utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej (transport małymi samochodami dostawczymi).

*- W ramach terenów przeznaczonych pod rozwój przemysłu i działalności gospodarczej, zlokalizowanych na wschodzie miasta winny być preferowane funkcje produkcyjno-usługowe związane z zapleczem rolniczym a także działalność gospodarczo – usługowa. *Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**

- *Rehabilitacja terenów przemysłowych d. cukrowni – przekształcenia funkcjonalne, lokalizacja przedsięwzięć z zakresu produkcji, składów, baz, usług komercyjnych itp. warunkowana ograniczeniem ich oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, rekreacyjne i usług publicznych, do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.*

- *Nowe tereny rozwojowe na lokalizację funkcji produkcyjno-usługowych, baz i składów, obsługi komunikacji, usług należy wyznaczyć przy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724, na południe od terenów zainwestowanych miasta.*

4) Usługi i administracja

Opole Lubelskie jest ośrodkiem subregionalnym, w którym zlokalizowane są, albo powinny być usługi służące obsłudze mieszkańców miasta i subregionu liczącego około 63 tys. osób.

Urządzenia i obiekty funkcjonujące w mieście nie zawsze posiadają odpowiedni standard. Często wymagają modernizacji, rozbudowy, powiększenia i odpowiedniego zagospodarowania działek, ewentualnie wyznaczania terenów w celu realizacji nowych obiektów.

Wobec braku obowiązujących w chwili obecnej wskaźników zaspakajania potrzeb w związku z tym nie są one obowiązujące, ilustrują skalę potrzeb porównywalną z innymi jednostkami osadniczymi tej wielkości i rangi.

a) Oświata i wychowanie przedszkolne

- *Wychowanie przedszkolne – na terenie miasta funkcjonuje jedna placówka o charakterze opiekuńczo-wychowawczym tj. Żłobek i Przedszkole Miejskie w Opolu Lubelskim. Do miejskiego przedszkola uczęszcza około 140 dzieci, a do żłobka przy tymże przedszkolu około 30 maluchów. Pozostałe oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych opiekują się około setką dzieci, a niepubliczny punkt przedszkolny piętnastoma.*

- Żłobki

W mieście należy zabezpieczyć *zwiększenie* miejsc w żłobkach.

- Przedszkola

Adaptacja istniejącego przedszkola przy ul. Przemysłowej. Dodatkowo niezbędne jest zabezpieczenie miejsc w przedszkolach (około 2 % uczestnictwa), *które mogą być lokalizowane w terenach usług publicznych, zabudowie wielorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej.*

- Szkoły podstawowe

W Opolu Lubelskim funkcjonują dwa Zespoły Szkół Nr 1 i Nr 2, w skład których wchodzi szkoła podstawowa i gimnazjum. W szkołach podstawowych uczy się około 720 uczniów. Do gimnazjów uczęszcza około 330 dzieci. Uznaje się, że potrzeby miasta w zakresie szkolnictwa podstawowego na okres 10-15 lat są w zasadzie zaspokojone. Powiększenia wymaga jednak działka Szkoły Podstawowej Nr 2, dopuszcza się rozbudowę budynków szkoły. Dopuszcza się rozbudowę Zespołu Szkół Nr 1 o pomieszczenia dydaktyczne oraz rozbudowę strefy rekreacyjno- sportowej. Budynki w obu zespołach wymagają termomodernizacji.

- Szkoły ponadpodstawowe

Szkoły średnie, dla których organem prowadzącym jest Powiat Opolski to zlokalizowane w zabytkowym pałacu, wpisanym do rejestru zabytków, Liceum Ogólnokształcące im. A. Mickiewicza przy ul. Lipowej oraz Zespół Szkół Zawodowych im. St. Konarskiego przy ul. Kolejowej. Zespół Szkół kształci młodzież w kierunkach zawodowych – piekarz, kucharz, cukiernik, obsługa hotelarska i turystyczna, technologia żywienia. W szkołach ponadgimnazjalnych uczy się około 740 osób.

Jest to grupa usług, których rozwojowi z uwagi na ich miastotwórcze znaczenie poświęcić należy szczególną uwagę. Zabezpieczyć należy środki na ich modernizację lub realizację nowych obiektów. W przyszłości powinno to zaowocować zatrzymaniem w mieście lub na terenie rejonu młodzieży. Pozwolić to może na organizację (często we własnym zakresie) miejsc pracy, podniesienie standardu życia mieszkańców, zaoferowanie szerokiej gamy usług dla osób wykorzystujących miasto jako bazę dla turystyki, prowadzących na własny rachunek obsługę rolnictwa w zakresie zbytu i przetwórstwa płodów rolnych.

Budynek Liceum Ogólnokształcącego jest w *dobrym* stanie technicznym ale ma za małą działkę. Budynek Zespołu Szkół Zawodowych jest zbyt mały i jest położony na nienormalnej działce.

Pomimo braku jednoznacznie sprecyzowanych przesłanek programowych, mając na uwadze dążenie miasta do wzmocnienia swojej rangi, należy się liczyć z potrzebą realizacji dodatkowego obiektu szkolnictwa ponadpodstawowego. Obiekt taki może być powiązany z programem szkolnictwa podstawowego.

b) Kultura

- Istniejące obiekty i lokalizacje – wskazane do adaptacji i termomodernizacji:

- Kościół rzymsko – katolicki (*rewaloryzacja z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej*),
- Muzeum Multimedialne (*dopuszczenie rozbudowy*),
- Opolskie Centrum Kultury aktywizujące środowiska dzieci, młodzieży, dorosłych, twórców ludowych, środowisko romskie poprzez organizację festiwali, przeglądów,

konkursów i spotkań. Do najważniejszych imprez artystycznych i plenerowych jednoczących lokalne środowisko, o skali regionalnej można zaliczyć „Jarmark Opolski”, nawiązujący bezpośrednio do tradycji rzemieślniczo-handlowych miasta. Działalność instruktażowa ośrodka poprzez działające w nim koła zainteresowań, kluby i zespoły artystyczne skupia się głównie wokół tańca, muzyki i plastyki. Z inicjatywy mieszkańców powstały: Opolska Gala Tańca oraz festiwal kina offowego.

W zakres działalności Opolskiego Centrum Kultury w sferze kultury wchodzi Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna posiadająca bogaty księgozbiór oraz prowadząca ogniska oraz kluby dla dzieci w wieku wczesnoszkolnym, zajęcia plastyczne dla dzieci oraz zajęcia literackie i ruchowe. W jej sąsiedztwie jest zlokalizowana również Powiatowa Biblioteka Publiczna.

c) Zdrowie i opieka społeczna

- Szpital Powiatowy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej z oddziałami chirurgicznym, intensywnej opieki medycznej, internistyczno-kardiologicznym i neurologicznym.

Szpital funkcjonuje w dwóch lokalizacjach: w Poniatowej i Opolu Lubelskim .

Zakres rozbudowy Szpitala oraz jego adaptacji w dotychczasowej formie organizacyjnej, z uwzględnieniem funkcji uzupełniających jak np. ratownictwo medyczne, hospicjum jest uzależniony od ostatecznego kształtu reorganizacji służby zdrowia i zamierzeń inwestycyjnych gestora (na etapie sporządzania studium nie sprecyzowano wniosków w tym zakresie).

- Przychodnie

Podstawowa opieka medyczna jest realizowana w przychodniach i poradniach specjalistycznych jak: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Opolu Lubelskim, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia „ Vita-Med”, NZOZ „Medyk” s.c. – dopuszczenie rozbudowy, NZOZ „ Vivamed”, NZOZ „REHA-MED”, Przychodnia Okulistyczna NZOZ, Gabinety Stomatologiczne NZOZ, Międzyzakładowa Poradnia Medycyny Pracy .

Istniejąca baza lokalowa wysoko specjalistycznych usług lekarskich zabezpiecza potrzeby mieszkańców. Nowe obiekty w miarę rozwoju miasta mogą powstawać na terenach zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej, mieszanej oraz terenach usług.

- Domy opieki społecznej

W Opolu Lubelskim brak jest obecnie obiektów opieki społecznej. W zależności od ustaleń programów *ponadlokalnych* oraz *rosnących* potrzeb lokalnych na terenie miasta należy zabezpieczyć tereny pod różnego rodzaju obiekty opieki społecznej na około 200 miejsc, co stanowić będzie około 2% ogółu mieszkańców miasta.

Obiekty te zlokalizowane powinny zostać w sąsiedztwie istniejących lub projektowanych zespołów mieszkaniowych. *Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów mieszkalnych, usługowych i innych o kubaturze i lokalizacji odpowiadającej warunkom adaptacji na cele stacjonarnej placówki pomocy społecznej. Jediną placówką realizującą zadania z zakresu usług opiekuńczych, świadczeń na rzecz niepełnosprawnych i osób potrzebujących jest Ośrodek Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim. Wobec narastania zjawisk patologicznych i marginalizacji społecznej stwierdza się niedoinwestowanie infrastruktury społecznej w ww. zakresie.*

Odnośnie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej – *poza dopuszczeniem rozbudowy*, nie przewiduje się zmian mających wpływ na strukturę przestrzenną miasta.

d) Łączność

Istniejące obiekty Urzędu Pocztowego zabezpieczają potrzeby miasta w związku z czym, nie ma potrzeby przewidywania na ten cel rezerw terenowych.

e) Sport i rekreacja

Opolskie Centrum Kultury administruje również obiektami sportowo- rekreacyjnymi, zlokalizowanymi na terenie miasta tj.:

- *Stadionem Miejskim, dla którego ustala się możliwość rozbudowy,*
- *Zbiornikiem wodnym z urządzonymi miejscami do kąpeli,*
- *Parkiem Miejskim (po rewaloryzacji wyposażonym w terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne),*
- *boiskiem „za parkiem”.*

Program usług sportu uzupełniają:

- *boisko wiejskie przy ul. Wiejskiej,*
- *hala sportowa zlokalizowana u zbiegu ulic Pocztowej i Kolejowej.*

Proponuje się urządzenie błoni rekreacyjnych z małymi boiskami np. do tenisa, siatkówki, kometki, *hippiki* z zielenią towarzyszącą, z terenami dla imprez okresowych na łąkach w dolinie rzeki Jankówki (*Leonki*), w powiązaniu z *Zespołem Szkół Nr 1*, terenami sportowymi na zachód od parku w *d. Niezdowie* (*obecnie miasto Opole Lubelskie*) oraz w sąsiedztwie istniejących zespołów mieszkaniowych, na terenach wskazanych w studium. W programie *Zespołu Szkół Nr 1* przewidziano rozbudowę terenów sportowo – rekreacyjnych. Obiekt taki w powiązaniu z zapleczem szkolnym, bliskim sąsiedztwem zbiorników wodnych, na których mogą być urządzone kąpieliska

o odpowiednim standardzie i zagospodarowaną doliną rzeki może stanowić bazę dla organizacji imprez sportowych i ukierunkowanej rekreacji o zasięgu *regionalnym*.

f) Inne usługi publiczne

Nie przewiduje się zmian w stosunku do stanu istniejącego w zakresie lokalizacji następujących obiektów:

- *Komendy Powiatowej Straży Pożarnej przy ul. Przemysłowej,*
- *Ochotniczej Straży Pożarnej, (dopuszcza się jego rozbudowę),*
- *Komendy Powiatowej Policji.*

Ustala się przekształcenie części terenu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na funkcje działalności gospodarczej i usług komercyjnych oraz możliwość rozbudowy obiektu Zakładu Karnego zlokalizowanego przy ul. Owocowej.

W ramach terenów mieszkaniowo-usługowych lub przemysłowo-składowych mogą być realizowane w zależności od potrzeb nowe obiekty z grupy usług innych.

g) Administracja

Opole Lubelskie jest siedzibą powiatu opolskiego i ośrodkiem jednostki samorządowej miejsko-wiejskiej. W obszarze miasta zlokalizowano instytucje związane z pełnionymi funkcjami administracji szczebla lokalnego i powiatowego, w budynkach o różnym standardzie i stanie technicznym, w szczególności:

- *Urząd Miejski, w budynku są usytuowane również m.in. Starostwo Powiatowe i Prokuratura Rejonowa,*
- *Powiatowy Urząd Pracy,*
- *Urząd Skarbowy, ZUS, Wydział Ksiąg Wieczystych w budynku wielofunkcyjnym,*
- *Sąd ,*
- *Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,*
- *Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,*
- *Powiatowa Stacja Sanitarно- Epidemiologiczna,*
- *Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,*

Uznaje się za *zasadne dopuszczenie ich rozbudowy, modernizacji, termomodernizacji oraz zabezpieczenie terenu pod realizację nowych obiektów administracyjnych związanych z funkcją obsługi subregionu i stwarzaniem warunków do dalszego jej rozwoju. Jako miejsce realizacji nowych obiektów administracji w tym o znaczeniu ponadlokalnym określa się tereny położone przede wszystkim w centralnej części*

miasta, oparte o ulicę Lubelską i Nowy Rynek, ewentualnie jako uzupełnienie na terenie usług przy ul. Przemysłowej.

Istniejące w tym rejonie obiekty stanowią bazę do rozwoju centrum administracyjnego miasta. Wymagają one jednak systematycznego podwyższania standardu oraz przystosowania ich do obsługi osób niepełnosprawnych.

h) Usługi komercyjne

- Usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, a także urzędzeń obsługi turystyki i rekreacji, usług zdrowia (gabinety lekarskie, apteki, laboratoria itp.) funkcjonować będą w mieście na zasadach określanych przez wolny rynek.

- *W mieście w szczególności są słabo wykształcone usługi turystyczne. Funkcjonuje 1 hotel z miejscami noclegowymi oraz 1 pensjonat. Brak jest domów wypoczynkowych, schronisk, schronisk młodzieżowych, ośrodków kolonijnych itp.*

- Rozwój usług komercyjnych odbywać się będzie poprzez podnoszenie standardu świadczonych usług, modernizację obiektów oraz realizację trwałych, nowych obiektów *na terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta oraz na wyznaczonych w studium terenach rozwojowych usług i terenach przekształceń m.in. w strefie cmentarza parafialnego.*

- W zasadzie nie ma potrzeby *znacznego zwiększania i* wydzielania terenów przeznaczonych wyłącznie na ten cel. Realizacja usług komercyjnych odbywać się może na terenach określonych jako mieszkaniowo-usługowe, w ramach zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub jako towarzyszących zabudowie wielorodzinnej *a także jako funkcja równorzędna lub uzupełniająca na terenach działalności gospodarczej, produkcyjno-składowych, bazy gospodarki komunalnej itp. na warunkach określonych w planie miejscowym.*

- Usługi komercyjne nie mogą być kolizyjne w stosunku do funkcji podstawowej określonej dla danego terenu. Dotyczy to zarówno wielkości obiektów, branży jak i sposobu utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej.

- Usługi komercyjne, *w tym zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko* mogą być lokalizowane we wschodniej części miasta, w rejonie ulicy Przemysłowej *na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, przemysł, składy*, w istniejących wolnych enklawach lub na terenach rozwojowych w ramach zabudowy przemysłowo-składowej, *wskazanych w studium, w przy obwodnicy południowej miasta.*

- *Ze względu na położenie na obrzeżach miasta przy trasie tranzytowej o dogodnych warunkach obsługi infrastrukturalnej obszar zieleni izolacyjnej i terenów rozwojowych produkcyjno-składowych przy południowej obwodnicy miasta jest wskazywany do lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, stacje obsługi, warsztaty napraw, myjnie oraz towarzyszące usługi itp.*

Na wszystkich terenach usługowych możliwe jest lokalizowanie uzupełniających (do 50%), towarzyszących zabudowie o podstawowym przeznaczeniu, funkcji produkcyjnych i usługowych o innym charakterze, o ile ich uciążliwość nie wykracza poza granice działek inwestycyjnych. Zasadność, rodzaj oraz udział procentowy funkcji uzupełniających należy ocenić i ewentualnie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5) Tereny zielone

Uznaje się za priorytetową ochronę głównego naturalnego terenu zielonego w mieście, który stanowią łąki wzdłuż rzeki Jankówki (*Leonki*) wraz z obniżeniem dolinym, pełniącym funkcję korytarza ekologicznego wiążącego dolinę rzeki z obszarami niezainwestowanych użytków rolnych na południu miasta.

Jako zasadę przyjmuje się lokalizację terenów zielonych poza terenami ścisłego zainwestowania miejskiego lub jeżeli wynikałoby to z uwarunkowań przestrzennych w ramach planów miejscowych dla poszczególnych obszarów. *W ich obrębie znajdować się mogą tereny zieleni urządzonej jak skwer na Starym Rynku podlegający rewitalizacji jako przestrzeń publiczna w historycznym centrum miasta oraz tzw. „małpi gaj”, który powinien być zrewitalizowany i częściowo zagospodarowany na funkcje usług komercyjnych, związanych z obsługą rekreacji. Głównym terenem zieleni urządzonej pozostaje park miejski – zrewaloryzowany park w zespole pałacowo-parkowym w d. Niezdowie (obecnie w granicach administracyjnych miasta). W granicach miasta znajdują się również cmentarz żydowski, bez śladów maceb, wymagający uczytelnienia w krajobrazie miasta oraz ogrodzenia. W północnej części miasta znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny, objęty ochroną i uporządkowany.*

Możliwość powiększenia cmentarza parafialnego może być rozstrzygnięta po opracowaniu aktualizacji granic i ustaleniu warunków zabudowy stref ochrony sanitarnej komunalnych ujęć wody lub ustaleniu wpływu rozbudowy cmentarza w kierunku ustalonym w studium na w/w ujęcia.

5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. „Plan” nie ma rangi prawa miejscowego jest jednak wiążący, ponieważ jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W „Planie” zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” („Plan”) został uchwalony przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 w dniu 30 października 2015 r.. Plan jest zgodny z „Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” przyjętą przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. i „Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego”.

Miastu Opole Lubelskie przypisana została funkcja ośrodka lokalnego pełniące ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego oraz wewnątrzgałęziowego węzła o znaczeniu ponadlokalnym integrującego różne formy transportu drogowego.

Zgodnie z Planem miasto położone jest w Obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym Powiśle, który obejmuje dolinę Wisły wraz z przylegającymi do niej terenami.

Priorytet rozwojowy dla tego obszaru to rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, a podstawowe funkcje rozwojowe to rolnictwo i turystyka.

Jako wiodące kierunki zagospodarowania OF Powiśle Plan wskazuje:

- *realizację przepraw mostowych na Wiśle (Kamień, Annopol),*
- *wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki,*
- *rozbudowę infrastruktury przeciwpowodziowej (głównie budowa polderów),*
- *rozwój infrastruktury leczniczo-uzdrowiskowej i turystycznej,*
- *wzmacnianie bazy rekreacyjnej i obsługi turystyki w ośrodkach miejskich,*
- *rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.*

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej

Podziału na funkcjonalne strefy polityki przestrzennej dokonano uwzględniając:

- istniejące uwarunkowania przyrodnicze, w szczególności dotyczące stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń,
- istniejące uwarunkowania prawne, w tym dotyczące stanu prawnego gruntów, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- aktualny sposób użytkowania, zagospodarowania terenów i ich przeznaczenia w planach miejscowych miasta Opole Lubelskie oraz ustalone w dotychczas obowiązującym studium kierunki rozwoju obszarów, a także realne możliwości dokonania ich przekształceń,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, oraz gospodarki odpadami i oraz kierunki rozwoju systemów, m.in. w zakresie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające m.in. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wielobranżowe analizy i prognozy,*
- *potrzeby i możliwości rozwoju terenów zainwestowania miejskiego w dostosowaniu do rozbudowy układu komunikacyjnego,*
- uwarunkowania wynikające z zaspokojenia potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej,
- warunki przestrzenne dla rozwoju działalności gospodarczej i innych funkcji stanowiących podstawy dla rozwoju działalności gospodarczej miasta oraz dla rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi,
- potrzeby w zakresie zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych,
- powiązania przestrzenne i programowe poszczególnych obszarów w celu uzyskania optymalnej, spójnej wewnętrznie struktury miasta i odpowiadające ustalonym w studium kierunkom zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.

W oparciu o przeprowadzoną analizę występujących uwarunkowań dokonano podziału obszaru miasta na strefy polityki przestrzennej jak poniżej:

STREFA EKOLOGICZNA **E**

obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE - E1-E3

STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO **M**

obejmująca OBSZARY URBANIZACJI – M1- M17

STREFA ROLNA **R**

obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE – R1-R7

a w ich ramach na obszary o odrębnych i wyróżniających się cechach funkcjonalno-przestrzennych, według następujących kryteriów :

- obszary E1- E3 oraz obszary R1-R7, obejmują tereny rolne, leśne i inne aktywne biologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami na podstawie przepisów odrębnych.

- obszary urbanizacji w ramach których wyznaczono obszary zabudowane (zabudową mieszkaniową, usługową) - M1, M2, M4, M5, M6, M9, M11, M14 i M17 oraz obszary zabudowane (zabudową produkcyjną i inną, związaną z działalnością gospodarczą) - M7 i M16, charakteryzujące się wysokim stopniem zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i rozwiniętym układem komunikacyjnym,

- obszary rozwoju zabudowy – M3, M10, M12 i M13, wyznaczone na terenach niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług i infrastruktury technicznej oraz obszary rozwoju zabudowy – M8 i M15, wyznaczone na terenach rolnych w celu zabezpieczenia potrzeb w zakresie produkcji, składów, innej działalności gospodarczej oraz infrastruktury technicznej.

2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta

1) W zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej

- W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację usług nie pogarszających stanu środowiska, tj. dopuszcza się działalność usługową zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której przeprowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego oddziaływania lub inne usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.

- Na terenach zabudowy mieszkaniowej, przy *drogach publicznych w szczególności przy projektowanych obwodnicach w ciągu dróg wojewódzkich* obowiązuje zachowanie nieprzekraczanych linii zabudowy, wymaganych przepisami szczególnymi.

2) W zakresie uwzględnienia wymogów ochrony wartości kulturowych i ekologicznych w zagospodarowaniu terenów

- W planach miejscowych obowiązuje ustalenie warunków użytkowania, zagospodarowania, zakresu ochrony obiektów stanowiących dobra kultury oraz ich bezpośredniego otoczenia, *a także obszarów wymagających przekształceń zagospodarowania, rehabilitacji, rewaloryzacji lub rewitalizacji ze względu na wartości kulturowe i przyrodnicze,*

- Dla terenów, przez które przechodzą korytarze ekologiczne *obowiązuje zachowanie ich drożności poprzez:*

- *zakazy*

realizacji *liniowych* obiektów kubaturowych i urzędzeń, w szczególności *na nasypach*, sytuowanych poprzecznie w stosunku do korytarzy i budowy ogrodzeń *na cokółach*,

- *nakazy*

realizacji przepustów pod drogami,

- *zalecenia*

wprowadzania upraw wieloletnich,

w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się jej adaptację, modernizację i uzupełnianie nowymi obiektami na obszarach poza głównym kierunkiem spływu wód okresowych, nie narażonych na podtopienia – jako zabudowy rozluźnionej w zieleni.

2) W zakresie ochrony wartości kulturowych *obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące zasady ochrony konserwatorskiej:*

a) *W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków, działania w zakresie:*

- *prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,*

- *prowadzenia badań konserwatorskich, badań archeologicznych,*

- *przemieszczania zabytku,*

- *dokonywania podziałów zabytku,*

- *zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,*

- *umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, reklam oraz napisów,*

- *podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymagane jest uzyskanie pozwolenia*

konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej. Prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 27 oraz art.36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z późn. zmianami),

b) Roboty budowlane i prace remontowe prowadzone przy zabytkach nie wpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z LWKZ zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późn. zmianami oraz art. 7 i 8 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw),

c) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków GEZ, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji,

d) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, 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 pozostałością 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 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Opola Lubelskiego.

4) W zakresie polityki dotyczącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje:- Minimalizacja uciążliwości stosowanych technologii produkcji rolnej kierunków produkcji z punktu widzenia warunków aerosanitarnych.

- Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.
- Preferowanie produkcji roślinnej nie wywołującej dysharmonii w krajobrazie miejskim, zarówno pod względem estetycznym, jak też funkcjonalnym.
- Wykluczenie prowadzenia chmielników i zblokowanych sadów.
- Zalesienie terenów rolniczych o najniższych klasach bonitacyjnych z myślą o kształtowaniu leśnej osłony ekologicznej miasta.

4) W zakresie infrastruktury technicznej

a) Komunikacja

Warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta, oraz prawidłowego powiązania go z regionem jest określenie kierunków rozwoju układu i uporządkowanie istniejącego już systemu komunikacyjnego.

Strategia rozbudowy i organizacji ruchu winna być na bieżąco weryfikowana i koordynowana z realizacją inwestycji drogowych na terenie gminy. *W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu wszystkich jego uczestników oraz zmniejszenia uciążliwości tranzytowego ruchu komunikacyjnego dla zabudowy przy drogach wojewódzkich, zachowano zasadę ustaloną w obowiązujących dotychczas dokumentach planistycznych (planie miejscowym miasta i studium) poprzez wyznaczenie tras ww. dróg poza obszarami urbanizacji.* W zakresie dróg wojewódzkich związane to jest głównie z realizacją obwodnic na kierunkach:

- drogi wojewódzkiej nr 824 Żyrzyn- Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol – tzw. obwodnica „północna”. *Zmiana studium zachowuje trasę obwodnicy wyznaczoną w planie miejscowym miasta, poza obszarami ochrony przyrodniczej (zrezygnowano z wariantowej trasy obwodnicy „północnej” z wyżej określonych względów) i częściowo pokrywa się z trasą drogi gminnej KDG(D) nr 108208 L, która po wybudowaniu obwodnicy winna być wyłączona z sieci dróg gminnych. Realizacja obwodnicy, oznaczonej na rysunku studium symbolem KD-W(G) (824) wymaga powiązania ze skrzyżowaniem, na początku budowanej „obwodnicy południowej,” odcinkiem przebiegającym na obszarze gminy. Na obszarze stanowiska archeologicznego nr 41, położonego na trasie ww. obwodnicy, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w studium.*

– *Klasa drogi wojewódzkiej nr 824 – G (główna), rezerwowana szerokość obwodnicy „północnej” w liniach rozgraniczających – min. 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich.*

- drogi wojewódzkiej nr 747 relacji Iłża – Lipsko - Solec n/Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica tzw. obwodnica „południowa”.

Na obszarze miasta została zrealizowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 oznaczona na rysunku studium symbolem KD-W/KDK(GP), (na odcinku około, 4,9 km, po nowym śladzie). Początek obwodnicy znajduje się na obszarze gminy i stanowi tzw. „wylot wschodni” pięciowylotowego ronda – skrzyżowania przekładanego odcinka drogi nr 747 z drogą nr 824; koniec „wschodni” obwodnicy znajduje się na obszarze gminy w miejscowości Zosin (Baba), w rejonie włączenia do istniejącej drogi nr 747. Trasa obwodnicy jest przesunięta na południe w stosunku do rezerw planistycznych.

- *Klasa drogi wojewódzkiej nr 747 –GP, główna ruchu przyspieszonego, szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich. Dostępność drogi ograniczona - poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku studium. Minimalna odległość linii zabudowy – 60 m od*

krawędzi jezdni nie dotyczy budynków i obiektów stacji benzynowych oraz innych funkcji służących obsłudze komunikacji samochodowej.

Budowa obwodnicy wymaga zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących wyeliminowanie negatywnego wpływu na jakość wody pobieranej z odwiertu ujęcia wody „Elżbieta” oraz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej.

Układ podstawowy obsługujący tereny zainwestowania miejskiego i wiążący je z układem zewnętrznym obwodnic „południowej” i „północnej” w ciągu dróg wojewódzkich stanowią ulice :

- ulica Lubelska, ulica Józefowska i ulica Południowa (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824) oznaczone symbolem KD-W(G/Z)/KDG(Z), w etapie klasy G - główna, na odcinkach w obrębie zwartej zabudowy miejskiej i układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską - klasy Z - zbiorcza; docelowo po wybudowaniu obwodnicy „północnej” w ciągu ww. drogi i zastąpieniu nią odcinka przebiegającego przez miasto - obniżenie kategorii drogi na odcinkach ww. ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi – klasa drogi „Z”- zbiorcza, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”,

- ulica Kaliszańska, ulica Fabryczna, (w *dawnym* ciągu drogi wojewódzkiej nr 747), oznaczone symbolem KD-W/KDG(Z), w *przyszłości* zmienią kategorię zgodnie z przepisami odrębnymi; ulice klasy zbiorcza „Z”, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”.

- w układzie komunikacyjnym miasta ważną funkcję pełnią nadal ulice położone w ciągu dróg powiatowych – ulica Przemysłowa klasy „G”- główna, ulica Owocowa klasy „Z” - zbiorcza, ulica Szkolna klasy „Z”- zbiorcza. W studium założono zachowanie tras i parametrów pozostałych ulic w ciągu dróg powiatowych klasy „L” - lokalne, w dostosowaniu do potrzeb rozwoju miejskiej sieci komunikacyjnej, z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego (sieci dróg powiatowych),

- ulica Parkowa, oznaczona w studium symbolem KDP(L)KDG(L)-P, dla której obowiązujące dokumenty planistyczne zakładały regulację trasy i włączenie do skrzyżowania dróg wojewódzkich (na przedłużeniu ulicy Południowej); odcinek ten, projektowany jest w zmianie studium do przekształcenia na drogę gminną, wraz z istniejącymi odcinkami ww. ulic (KDP/ KDG(L) i będzie stanowić „zachodnie obejście” centrum miasta. Odcinek ulicy, położony poza obejściem zachodnim, oznaczony symbolem KDP(L)/KDW, wskazuje się do obniżenia kategorii na drogę gminną lub wewnętrzną.

- adaptuje się trasę proponowanego, w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych, powiązania, ulicy Lubelskiej z ulicą Fabryczną, jako tzw. „obejścia wschodniego”, dla obsługi obszarów M7 i M8; odcinek obejścia, oznaczony symbolem KDP(L)/ KDG(Z), został wskazany do zaliczenia do kategorii dróg gminnych, zachowując klasę „Z”- zbiorcza (jako przedłużenie ulicy Owocowej klasy „Z”).

- odcinek oznaczony symbolem KDP(Z)-P, stanowić będzie regulację odcinka ulicy Rybackiej poprzez jej włączenie do skrzyżowania ulicy Szkolnej i Lubelskiej; proponuje się obniżenie kategorii ulicy Rybackiej, na odcinku oznaczonym symbolem KDP(L)/KDW, na pozostałym odcinku KDP(L) ulica Rybacka ma klasę „L” lokalna.

W układzie ulicznym miasta wzrośnie znaczenie ulicy Garbarskiej (KDP(L), w związku z jej powiązaniem ze skrzyżowaniem na budowanej obwodnicy południowej, oraz projektowanego jej powiązania ozn. KDG(L)-P, z ulicą Józefowską oraz istniejącego poprzez ulicę Polną - KDG(L). Zasadne byłoby podwyższenie klasy ulicy Garbarskiej, na odcinku do projektowanego jej powiązania z ulicą Józefowską oraz klasy tego powiązania na „Z”, zbiorcza.

Zmiana studium zachowuje, na odcinku od ulicy Południowej do ulicy Przemysłowej, oznaczonym symbolem KD-W(G)/KDG(Z)-P, trasę rezerwowaną w planie na budowę tzw. „obwodnicy południowej”. Budowa obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 po nowym śladzie spowodowała dezaktualizację ustaleń planu, natomiast studium zachowuje tę rezerwę na projektowaną drogę gminną klasy „Z”- zbiorcza, z korektą jej przebiegu na odcinku KDG(Z)-P, w dostosowaniu do przebiegu istniejącej drogi (gruntowej). Ustala się ponadto warunek uwzględnienia kanału technologicznego w liniach rozgraniczających ww. ulicy dla zarezerwowania powiązań terenów przedsiębiorczości (w tym lokalizacji obiektów produkcji energii z OZE), po obu ww. drogi, z GPZ.

- Wyznaczono w studium **najważniejsze** nowe odcinki ulic klasy „D” i „L”, projektowane do włączenia do sieci dróg gminnych, oznaczone symbolami KDG(D)-P i KDG(L)-P, dla obsługi obszarów rozwoju zabudowy – M10, M15, M12, M13 i M8.

Adaptuje się sieć pozostałych dróg gminnych, klasy „D” - dojazdowych, z korektami:

- przebiegu ulicy Zielonej,

W studium zrezygnowano z wyznaczonych planistycznie, projektowanych jako ulice lokalne - „L”, powiązań ulicy Józefowskiej z ulicą Garbarską, ulicy Polnej z ulicą Długą oraz z powiązania ulicy Szpitalnej z ulicą Lubelską.

W przekroju poprzecznym ulic zbiorczych należy uwzględnić realizację ścieżek rowerowych o parametrach dostosowanych do warunków terenowych oraz natężenia ruchu.

Punktami strategicznymi wiążącymi układ ulic zbiorczych z centrum miasta są skrzyżowania:

- ulic: Lubelskiej i Podzamcze,

- ulic: Józefowskiej i al. 600-lecia,

- ulic: Fabrycznej i Przemysłowej,

przenoszące ruch zarówno w obręb śródmieścia jak i z niego w inne rejony miasta. Wewnątrz obszaru Śródmieścia obsługę komunikacyjną przejmują ulice układu obsługującego – lokalne i dojazdowe. Klasa i parametry tych ulic winny być dostosowane do obsługi poszczególnych terenów. Ze względu na objęcie strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Śródmieścia – niemożliwe jest w tych granicach uzyskanie wymaganych normatywnym parametrami technicznych ulic.

Uznaje się za konieczne opracowanie, w ramach planów miejscowych dla tego terenu, projektu organizacji ruchu z zastosowaniem tzw. strefy „ruchu uspokojonego”.

Pozostałe obszary zainwestowania miejskiego obsługiwane są poprzez układ ulic zbiorczych ulicami lokalnymi i dojazdowymi o normatywnych parametrach technicznych wynikających z przewidywanego natężenia ruchu.

*Ustala się zarezerwowanie terenu pod budowę przystanku busów w rejonie Starego Rynku na przedłużeniu ulicy Piekarskiej oraz pod parkingi. Poza istniejącymi i planowanymi w planie miejscowym - adaptowanymi w studium, wyznacza się nowe lokalizacje parkingów w rejonie ulicy Podzamcze, przy ulicy Lubelskiej, ulicy Józefowskiej, ulicy Długiej, ulicy Przemysłowej oraz w strefie sanitarnej cmentarza parafialnego, zgodnie z rysunkiem studium. **Dopuszcza się budowę parkingów wielopoziomowych z dopuszczeniem możliwości lokalizacji funkcji usługowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej. Parkingi takie nie mogą dominować gabarytami nad sąsiadującą zabudową.***

Adaptuje się trasę kolejki wąskotorowej obsługującej dawną cukrownię dla obsługi ruchu turystycznego, część terenów kolejowych poza dnem doliny rzecznej może zostać przekształcona na usługi komercyjne (np. obsługi turystyki, gastronomii, handlu itp.), w obszarze dolinnym na funkcje rekreacji, sportu, zbiorniki wodne itp.

b) Inżynieria sanitarna

Zaopatrzenie w wodę

- Istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę zaspokaja potrzeby bytowo-gospodarcze mieszkańców oraz potrzeby przeciwpożarowe (poziom zwodociągowania miasta ok. 96%). Źródłem zaopatrzenia w wodę pozostanie zorganizowany system dostawy wody pitnej w postaci wodociągu miejskiego zasilany z komunalnego ujęcia wód podziemnych „Elżbieta”.

- Zaopatrzenie w wodę pokrywane będzie z istniejących odwiertów ujęcia komunalnego (3 studnie głębinowe na terenie miasta, 2 studnie na terenie gminy) poprzez stację wodociągową ze zbiornikami wyrównawczymi. Przyjęto pełne zwodociągowanie miasta ze stacji wodociągowej w rejonie wsi Elżbieta. Rezerwy zdolności produkcyjnej ujęcia wody wykorzystane są w niewielkim procencie. W związku z budową obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej

Nr 747 wyłączenia z eksploatacji wymaga najbliższy położony odwiert studzienny ujęcia wody „Elżbieta”.

- Miasto posiada zaprojektowany pierścieniowy układ sieci z nielicznymi odcinkami rozgałęzonymi. *Zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną budowę, rozbudowę i modernizację wodociągu gminnego.*

- *Sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do jednostki osadniczej powinna zapewniać wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).*

- *W eksploatacji wód do celów przemysłowych warunkiem będzie ich racjonalne wykorzystanie poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz ewentualne wykorzystanie wód powierzchniowych.*

- *W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, zaleca się opracowanie i ustanowienie stref ochronnych komunalnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

- Obowiązuje trwała adaptacja i ochrona istniejących na terenie miasta studni głębinowych awaryjnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- Gospodarka ściekowa miasta oparta jest o miejską oczyszczalnię ścieków o wysokosprawnej technologii podyktowanej ograniczoną możliwością zrzutu wód pościekowych.

- Tereny wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta również uwzględniono w układzie ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

- Oczyszczalnia komunalna posiada dwukrotnie większą rezerwę przepustowości w stosunku do obecnego jej wykorzystania i pozwala całkowicie zabezpieczyć potrzeby wynikające z przewidywanego rozwoju miasta (*przepustowość oczyszczalni 5040 m³/d*). Zajmowany teren oczyszczalni o pow. 10 ha umożliwi również ewentualną przyszłą jej rozbudowę. Pracę oczyszczalni cechuje zadawalająca redukcja zanieczyszczeń.

- Dla obiektów położonych poza zasięgiem zlewni programowych kanałów przewiduje się kanalizację lokalną z wywozem ścieków wozami asenizacyjnymi do punktu zlewu zlokalizowanego na terenie oczyszczalni.

- Zakłada się wdrażanie systemów indywidualnej kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków), z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej.

Odprowadzenie ścieków deszczowych

- Oczyszczanie ścieków deszczowych z terenu miasta zaprojektowano w separatorach oddzielających szlam, piasek i związki ropopochodne, przed wprowadzeniem ich do odbiornika.

Uwzględniając charakter i ukształtowanie zlewni, programowany układ komunikacyjny oraz uwarunkowania rozwoju miasta, przyjęto następujące zasady kształtowania systemu kanalizacji deszczowej w mieście:

- utrzymanie i rozwój rozdzielczego systemu kanalizacji,
 - maksymalne wykorzystanie istniejącej kanalizacji deszczowej,
 - odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów rozwojowych za pomocą sieci kanałów dostosowanych w jak największym stopniu do układu komunikacyjnego.
- Konieczność oczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczonych centrów miasta do śródlądowych wód powierzchniowych wynika z obowiązujących przepisów szczególnych.
- Odprowadzenie wód powierzchniowych z terenów podmiejskich przewiduje się powierzchniowo.
- Rozwój gospodarki komunalnej zakłada wysoki i średni standard obsługi inżynierskiej i wyposażenia mieszkań. Obowiązuje zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacji.

Zaopatrzenie w ciepło

- Centralny system ciepłowniczy miasta Opole Lubelskie zapewnia bezpieczeństwo pokrycia potrzeb cieplnych przyłączonych do niego odbiorców. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych różnych nośników energii, pod warunkiem, że mają one minimalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego. Preferowane paliwa to gaz, olej opałowy oraz energia elektryczna.

- W budownictwie indywidualnym powinno się systematycznie eliminować kotłownie na paliwa stałe. Zakłada się zmianę struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło.

- Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków.

Zaopatrzenie w gaz

- Przewiduje się dalszą gazyfikację miasta z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych.

W celu niezawodności dosyłu gazu do miasta (gazu śr. ciśn. od strony m. Poniatowa) przewiduje się dodatkowy dosył gazu od strony południowej.

- Wymagania dotyczące sieci gazowych, w szczególności szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Drzewa mogą być sadzone w odległości min. 2,0 m od gazociągu (dot. gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie), licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągu niskiego i średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie) z zastrzeżeniem, że dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, szerokość strefy kontrolowanej wynosi np. 3,0 m dla budynków i drzew.

- Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059), zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w energię cieplną, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.

Gospodarka odpadami

- Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz założono zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie.

- W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2022”, gminę Opole Lubelskie zakwalifikowano do Regionu Centralno-Zachodniego z najbliższymi Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Beżycach oraz w Lublinie i Wólce Rokickiej.

- Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.) wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.

d) rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej

Elektroenergetyka

- Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty i sieci o napięciu 220 kV i wyższym)

Na terenie miasta nie istnieje i nie przewiduje się realizacji elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty i sieci o napięciu 110 kV i niższym).

Stacje transformatorowe 110/15 kV oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV

Studium zachowuje istniejącą w południowej części miasta lokalizację stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Główny Punkt Zasilający – Opole oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: GPZ-Opole – GPZ Budzyń i GPZ-Opole – GPZ-Poniatowa wraz z ich strefami ochronnymi - pasami technologicznymi poszczególnych linii.

Strefa ochronna dla każdego toru linii WN-110 kV wynosi 40,0 m (20,0 m od osi linii) i wprowadza ograniczenia w sposobie użytkowania terenu tj. zakaz zabudowy, składowania materiałów łatwopalnych oraz nasadzeń drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii wysokiego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii.

Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych przepisów obowiązujących w czasie budowy budynku.

- Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV i stacje transformatorowe 15/04 kV.

Adaptuje się istniejący na terenie miasta układ sieci i urządzeń średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV oraz zakłada się ich modernizację, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych linii, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela (dysponenta) sieci. Dopuszcza się zmianę tras poszczególnych linii oraz

skablowanie linii w wykonaniu napowietrznym, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają strefy ochronnej - pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii). Ponadto, w strefie linii nie wolno składować materiałów łatwopalnych i nasadzać drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii. Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych obowiązujących przepisów w czasie realizacji budynku.

Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).

- Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz przewiduje się ich rozbudowę i modernizację zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

Zakłada się:

- objęcie terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,*
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,*
- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieci teleinformatycznych.*

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

- Odnawialne źródła energii

W zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej – słonecznej, na terenach oznaczonych w studium symbolem P-O, gdzie dopuszcza się lokalizację zespołu ogniw fotowoltaicznych (farmy fotowoltaicznej), z zachowaniem przepisów szczególnych i strefy ochronnej w obrębie wyznaczonego terenu. W przypadku gdy produkcja energii z ogniw fotowoltaicznych na w/w obszarze będzie nieuzasadniona ze względów ekonomicznych lub technologicznych dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych których oddziaływanie nie może zagrażać jakości wód komunalnego ujęcia wody.

Energia promieniowania słonecznego najpowszechniej powinna być wykorzystywana do celów grzewczych poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych w budownictwie, rolnictwie, drobnym przemyśle, turystyce i rekreacji – szczególnie w obiektach działających sezonowo w okresie wiosenno-letnim. W przypadku instalacji produkujących energię elektryczną ekonomicznie uzasadniona może być budowa dla zasilania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w oddaleniu od sieci elektroenergetycznych, także w instalacjach hybrydowych towarzyszących infrastrukturze drogowej (znakach drogowych, słupach oświetleniowych).

Nie wprowadza się ograniczeń dla realizacji:

- mikroelektrowni wiatrowych (poniżej 100 W mocy) – używanych głównie do ładowania akumulatorów tam, gdzie nie ma dostępu do sieci,*
- małych elektrowni (od 100 W do 100 kW) – służących potrzebom pojedynczych gospodarstw lub małych firm, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja na obszarach Natura 2000, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.*

Na obszarze miasta wskazano ponadto możliwość lokalizacji na terenie oczyszczalni ścieków, oznaczonym symbolem TK/K,P-O, biogazowni dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji i z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).

3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej

STREFA EKOLOGICZNA E

Obszar o ograniczonej zabudowie - E1

- Jest to teren stanowiący ośnowę podstawowego systemu przyrodniczego miasta, z obszarem węzłowym i węzłami ekologicznymi i element Systemu Przyrodniczego Gminy, wpływający na warunki aerosanitarnie miasta.

- Obszar powiązany jest poprzez *suche bądź okresowo podmokłe doliny erozyjno-denudacyjne, ekosystemy leśne i zwarte zadrzewienia, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne, przechodzące przez strefę zainwestowania miejskiego z terenami rolnymi, na południu oraz obszarem E2, na północy.*

Stanowi fragment – położony w granicach administracyjnych miasta – ekosystemu rzeki Jankówki (*Leonki*), powiązanego z ekosystemami leśnymi na terenie gminy.

Wschodniej części strefy, wyodrębnionej jako żerowisko nietoperzy nadano status ostoji siedliskowych (tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony - SOO) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 0600540), została zatwierdzona 16.01.2009 r. przez Komisję Europejską.

W obszarze E1 – na terenach użytków zielonych, gleb organicznych, a zarazem terenach inwersyjnych, z płytką wodą gruntową, wyklucza się zabudowę lub ogranicza (w przypadkach określonych w studium). Obszar powinien zachować charakter terenu otwartego, aktywnego biologicznie i pełniącego istotną rolę w stabilizowaniu stosunków wodnych.

Fakt ten powinien być uwzględniony we wszystkich decyzjach przestrzennych dotyczących tego obszaru.

- Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna prowadzić do likwidacji występujących zagrożeń dla środowiska i *rewitalizacji oraz rehabilitacji terenów zdegradowanych.*

- *W oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. Nr25 z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami) - na tym terenie winny obowiązywać następujące zasady:*

- *Ochrona ekologicznej drożności przestrzennej doliny poprzez:*

- *stworzenie korzystnych warunków dla tranzytu ekologicznego, a w przypadku istnienia barier ekologicznych zastosowanie rozwiązań technicznych i biologicznych ułatwiających ich przenikanie,*
- *zakaz nowego zainwestowania kubaturowego, z wyłączeniem przypadków dopuszczonych w studium,*
- *zakaz przegradzania doliny budowlami, utrudniającymi przewietrzanie i przepływ wód powierzchniowych.*

- *Stabilizacja stosunków wodnych w dolinie rzeki poprzez:*

- *zakaz wprowadzania nowych melioracji odwadniających,*
- *zapewnienie warunków do swobodnego spływu wód powierzchniowych,*
- *ochronę i restytucję powierzchni biologicznie czynnych, maksymalne ograniczanie*

utwardzania nowych terenów (parkingi, place),

- *zakaz zmiany użytkowania terenów łąk na uprawy polowe,*
- *częściowa transformacja użytkowania gruntów, zmierzająca do przywrócenia zgodności użytkowania ziemi z naturalnym siedliskiem,*
- *zaniechanie nawożenia łąk nadrzecznych.*
- *W stosunku do istniejących obiektów kubaturowych obowiązuje:*
 - *dopuszczenie remontów i rozbudowy istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla poprawy ich stanu technicznego i standardu lub uzupełnień zabudowy na terenach wyznaczonych w studium i na warunkach określonych w planie miejscowym,*
 - *zakaz wprowadzania sposobów użytkowania mogących pogorszyć stan środowiska.*
- *Obowiązuje ochrona różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej m.in. poprzez zachowanie sposobu użytkowania obszaru lub jego zagospodarowanie nie stanowiące zagrożenia dla przekształceń biocenozy.*
- *Obowiązuje zagwarantowanie dostępności do rzeki zgodnie z wymogami prawa wodnego.*

Wymaga to wydzielenia z istniejących ogródków działkowych i targowiska, przyległego do rzeki, ogólnodostępnego pasa terenu.

Ponadto obowiązują warunki:

- *Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych na wodach istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa i urządzeń melioracji wodnych podstawowych (odmulanie koryt rzecznych z rozplantowaniem urobku na gruntach przyległych do rzeki, wycinka drzew i krzewów, karczowanie pni utrudniających swobodny przepływ wody, remont budowli hydrotechnicznych itp.),*
- *Dopuszcza się budowę obiektów hydrotechnicznych w korytach cieków,*
- *Zakaz zabudowy działek w odległości mniejszej niż 4,0 m i ich grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej cieków wodnych,*
- *Zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp rzecznych,*
- *Nakaz zachowania, konserwacji i ochrony drożności istniejących rowów melioracyjnych,*
- *Nakaz utrzymania urządzeń melioracji szczegółowych przez właścicieli gruntów na których znajdują się te urządzenia.*
- *Obszar położony pomiędzy terenami oczyszczalni, a ulicą 600-lecia, a także na południe od zabudowy w obszarze M17, poza dnem doliny rzeki Jankówki (Leonki), znajdujący się w korytarzu ekologicznym powinien zostać zalesiony, zgodnie z zasadą określoną na rysunku studium.*

- Dopuszcza się przekształcenie części terenu oczyszczalni ścieków (oznaczonej symbolem TK/K,P-O) na lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii (biogazowni), dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji, z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).

- Konserwacja istniejących i realizacja nowych elementów infrastruktury technicznej powinna uwzględniać maksymalnie ochronę i nienaruszanie istniejących ekosystemów.

- Obszar E1 predysponowany jest do pełnienia funkcji rekreacyjnych związanych z codziennym wypoczynkiem mieszkańców miasta. Realizacja tych funkcji może być spełniona poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów - zrewaloryzowany miejski park w d. Niezdowie (obecnie w granicach m. Opole Lubelskie), zbiornik wodny rekreacyjny z miejscami do kąpeli, tereny sportowo-rekreacyjne w oparciu o kompleks boisk Zespołu Szkół Nr1, boisko przy drodze gminnej do Grabówki. Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej, turystyki kwalifikowanej, jako:

- przekształcenia stawów rybnych i ich nabrzeży, oznaczonych na rysunku studium,
- przekształcenia terenów odprowadzania ścieków przemysłowych cukrowni(TP/US),
- przekształcenia terenów zieleni publicznej tzw. „małpi gaj”- na teren rekreacji, z uzupełniającymi usługami (ZP/US,U),
- zagospodarowanie terenów łąk w rejonie ulic 600-Lecia i Józefowskiej na teren sportu- zaplecze stadniny koni.

Na obszarze E1 znajdują się obiekty prawnie chronione:

- zespół pałacowo-parkowy w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3), ujęty w rejestrze zabytków województwa lubelskiego, na terenie którego są dwa pomniki przyrody – wiąz szypułkowy i kasztanowiec biały.
- kapliczka z figurą Matki Boskiej na stawach ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 1, 27, 28, 30, 32.

Zespół parkowo-pałacowy w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) został objęty rewaloryzacją, w części dotyczącej dawnego parku pałacowego, obecnie parku miejskiego. Zakres działań objął korektę zieleni, przebudowę i renowację stawów, przebudowę dróg i alejek, budowę miejsc postojowych, obiektów rekreacji i małej architektury, amfiteatru. Sposób wykorzystania zabytkowego pałacu winien zagwarantować jego integralność z założeniem parkowym, niezależnie od obecnej struktury własności całego zespołu – przeznaczenie na cele publiczne (kultury, oświaty) lub komercyjne (hotel, centrum konferencyjne). Rewitalizacja zieleni parkowej zapewnia zachowanie i odpowiednie zagospodarowanie terenu parku, w szczególności w sąsiedztwie pomników przyrody.

Do trwałej adaptacji kwalifikuje się obecny sposób użytkowania oficyn.

W rejonie przyległym od zachodniej strony parku boiska sportowego, urządzono kompleks obiektów przeznaczonych do wypoczynku czynnego mieszkańców.

- Uznaje się za możliwe utrzymanie istniejącego targowiska pod warunkami:
 - urządzenia pasa zieleni izolacyjnej od rzeki, stanowiącego fragment nadrzecznego ciągu zieleni publicznej, zapewniającego dostęp do rzeki,
 - wykonania systemu odprowadzania wód powierzchniowych z ich oczyszczeniem w celu zlikwidowania zagrożenia dla czystości wód rzeki *i wód podziemnych*,
 - *budowy parkingów dla obsługi targowiska i ogrodów działkowych oraz terenów mieszkalno- usługowych, sąsiadujących ze strefą E1, z zachowaniem warunków studium.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - E2

- Położony na północ od projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej Nr 824, niezainwestowany.
- Obejmuje kompleksy: leśne zadrzewienia, kompleks użytków rolnych kl. IV, V, VI, w tym enklawy łąk oraz nieużytki.
- W przeważającej części leży na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK), dla którego obowiązują zasady [*zagospodarowania przestrzennego ustalone w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*](#)

Na terenie ChOCK obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru:

1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,

- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
- 3) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
- 4) ochrona specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe),
- 5) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,
- 6) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przestawianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
- 7) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
- 8) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczającymi erozję gleb.

Na Obszarze zakazuje się:

- 1) Zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

- Zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.

- Zakaz, o którym mowa w pkt 6 nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

- W granicach ChOChK projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia – Jankowa”, na obszarze częściowo położonym w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie. Do czasu nadania temu obszarowi statusu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, powinna obowiązywać ochrona planistyczna, gwarantująca zachowanie tego obszaru w dotychczasowym stanie. Do głównych zasad gospodarowania na ww. obszarze należą:

- zakaz wykaszania i wypalania pasów szuwarów i traw, zwłaszcza w okresie rozrodczym zwierząt (1.03. do 31.07.),

- wycinania starodrzewu.

- Nie przewiduje się zmian sposobu użytkowania terenów, za wyjątkiem zalesień.

- Obowiązuje zakaz zalesiania terenów podmokłych i łąk. Nie należy wprowadzać obcych gatunków drzew, obowiązuje zalesianie miejscowymi ekotypami.

- Na Obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 42, 46, 47 i fragment stanowiska 41.

- Dopuszcza się możliwość wykorzystania obszaru dla potrzeb rekreacji (szczególnie świątecznej), bez urządzania terenów i budowy bazy rekreacyjno-usługowej, z wyjątkiem tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami i obiektami jak wiatrochrony, obiekty małej architektury itp.

- Wskazuje się lokalizację parkingu dla obsługi ruchu turystycznego, we wschodniej części terenu, w rejonie skrzyżowania obwodnicy z kolejką wąskotorową lub w rejonie obwodnicy północnej i przyleśnej drogi wewnętrznej.

- Dla obszarów projektowanych zalesień wskazane jest opracowanie planu miejscowego.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M

OBSZAR URBANIZACJI

Obszar zabudowany - M1

- Obszar wielofunkcyjny – centrum usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.
- Preferowane funkcje: usługi publiczne istniejące i *projektowane*, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, usługi komercyjne, w tym z zakresu obsługi ruchu turystycznego i uzupełniająca funkcja mieszkaniowa.
- Poza nielicznymi enklawami oraz terenem pomiędzy ulicą Polną i Długą obszar prawie całkowicie zabudowany zwartą i skupioną zabudową.
- *Na rysunku studium wyznaczono lokalizację usług publicznych ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy. Należą do nich, objęte rewaloryzacją i rewitalizacją – zespół kościelny, przebudowane i zmodernizowane kino miejskie, w którym zlokalizowano Opolskie Centrum Kultury z salą widowiskową, konferencyjną i szkoleniową, muzeum multimedialne w dawnej świetlicy OSP, Zespół Szkół Nr 2, stadion miejski oraz hala sportowa. Obszar koncentruje usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym; ważniejsze z nich oznaczono na rysunku studium numerami I-VI. Należą do nich Liceum Ogólnokształcące (I), Zespół Szkół Zawodowych (II), Szpital Powiatowy (III), Siedziba Starostwa Powiatowego i władz gminy (IV), Powiatowa Komenda Policji (V), Urząd Skarbowy(VI).*
- Wszystkie rezerwy terenowe powinny być przeznaczone na cele publiczne (ewentualne powiększenie terenów istniejących szkół, obiektów administracji) i *usługi komercyjne*, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.
- *Wschodnia część obszaru M1 jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO), w sieci Natura 2000 - ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).*
- *Znaczna część obszaru jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego:*
 - *zabytkowego układu urbanistycznego miasta Opola Lubelskiego, w zmienionych granicach, dostosowanych do zachowanych elementów historycznego układu oraz charakteru zabudowy,*
 - *zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich,*

- popijarskiego zespołu klasztornego
- *dworca kolejowego (ul. Kolejowa)*
- Na terenie występują obiekty wpisane do *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)*:
 - *zajazd ob. apteka (ul. Lubelska 2)*
 - *zajazd ob. sklepy (ul. Nowy Rynek 8)*
 - *zajazd ob. dom mieszkalny i sklepy (ul. Stary Rynek 44)*
 - *oficyna w zajazdzie ob. dom mieszkalny (ul. Stary Rynek 44)*
 - *pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek)*
 - *Obelisk (ul. Partyzancka)*
 - *D. ratusz (ul. Nowy Rynek 6)*
 - *Figura Matki Boskiej Królowej Polski (ul. Kolejowa)*

oraz stanowisko archeologiczne przy ul. Ogrodowej na posesji nr 16. Potencjalnymi obszarami znalezisk archeologicznych są:

- zespół popijarski
- zespół pałacowo- parkowy Lubomirskich.
- Na terenie objętym ochroną zabytkowego układu urbanistycznego obowiązuje:
 - Zachowanie, jako jedynej w mieście dominanty architektonicznej, którą stanowi kościół wraz z kompleksem gmachów popijarskich w jego sąsiedztwie oraz w południowej pierzei Nowego Rynku (obecnie ul. Kościuszki).

Z tego względu wysokość zabudowy w rejonie Starego i Nowego Rynku nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z dopuszczeniem w indywidualnych przypadkach wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji użytkowej.

- *Objęcie rewitalizacją „Historycznego Centrum”:*

Starego Rynku – jako obszaru przestrzeni publicznej – urządzenie na jego części placu o nawierzchni harmonizującej z otoczeniem, z elementami małej architektury adaptacja części istniejącego skweru z możliwością wymiany nasadzeń, aranżacji form zieleni i małej architektury, przedłużenie ulicy Piekarskiej i urządzenie przystanku dla komunikacji zbiorowej (busów).

- Zachowanie skali charakteru zabudowy zachodniej i południowej pierzei Starego Rynku. Zabudowa pierzei północnej o małej wartości architektonicznej winna być poddana rehabilitacji.

- Istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na Nowym Rynku z zachowaniem dotychczasowych gabarytów, dekoracji elewacji i pozostałości sklepień we wnętrzach. Dotyczy to szczególności pierzei zachodniej, budynku i otoczenia ratusza oraz obiektów położonych przy ulicy Lubelskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Ogrodową.
- Jako zasadę należy przyjąć zachowanie istniejących linii zabudowy.
- Zachowanie układu ulicznego w istniejących liniach rozgraniczających, *docelowo, po wybudowaniu obwodnic miasta w ciągu dróg wojewódzkich*, o parametrach dostosowanych wyłącznie do potrzeb obsługi obszaru, z wprowadzeniem tam stref ruchu uspokojonego. W celu usprawnienia ruchu lokalnego zaleca się zachowanie - istniejących przejść pomiędzy Starym Rynkiem a ulicami Długą i Ogrodową.
- Uporządkowanie zapleczy istniejącej zabudowy i wymiana, nie posiadającej żadnej wartości architektonicznej i technicznej, zabudowy gospodarczej na nową.
- Wobec braku możliwości ustanowienia dla zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich jednego użytkownika, niezbędnym jest opracowanie kompleksowego, obejmującego tereny będące we władaniu wszystkich użytkowników, projektu zagospodarowania lub planu miejscowego zmierzającego do jego przestrzennej rewaloryzacji.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną. Sieć elektryczna – skablowana. Ogrzewanie obiektów paliwem ekologicznym, z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

- Znaczna część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowywania, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.

Obszar zabudowany - M2

- Obszar zabudowy mieszkaniowej o średniej i niskiej intensywności, obejmujący istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej o charakterze budownictwa osiedlowego i dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej.
- Adaptacja funkcji mieszkaniowej.
- Część obszaru położona jest w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej (fragment zabytkowego układu urbanistycznego miasta, część zespołu pałacowo-parkowego).

Na obszarze znajdują się *obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)* :

- kapliczka p.w. św. Maksymiliana Kolbe (ul. Puławska)
- *pomnik ku czci żołnierzy AK (ul. Puławska)*
- Konieczne jest podniesienie standardu zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu.
- W ramach modernizacji istniejącej zabudowy kubaturowej, jej uzupełnienia i wymiany zaleca się:
 - wprowadzenie wysokich dachów,
 - dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków jednorodzinnych poprzez wprowadzenie wysokich dachów z wykorzystaniem poddaszy do celów użytkowych,
 - dopuszczenie dla budynków usługowych *i mieszkalno - usługowych* wysokości do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.
- *Zachodnia część terenu przeznaczanego w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ME) jest położona w Systemie Przyrodniczym Gminy i na terenie występowania gruntów organicznych – sposób zagospodarowania działek w granicach SPG, należy dostosować do warunków jego funkcjonowania. W szczególności obowiązuje wykluczenie z zabudowy torfowiska oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej przy granicy z Obszarem E1. Dopuszcza się przekształcenie terenu poza SPG, przeznaczanego w planie na zabudowę ekstensywną - na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ME/MN).*
- Obowiązuje wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.
- Obowiązuje modernizacja gospodarki cieplnej poprzez wymianę kotłowni węglowych na opalane gazem lub innym paliwem ekologicznym.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.
- *Część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowywania, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.*

Obszar rozwoju zabudowy - M3

- *Obejmuje obszar przeznaczony w planie miejscowym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wskazany do zabudowy mieszkaniowej mieszanej zorganizowanej, wielorodzinnej i jednorodzinnej o niskiej intensywności, obecnie użytkowany rolniczo.*

W części przy ul Polnej i Garbarskiej istnieje rozluźniona zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.

- W programie zagospodarowania *Obszaru* należy zabezpieczyć program w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, opieka społeczna itp.) i komercyjnych (rzemiosło, handel, gastronomia itp.), dla bezpośredniej obsługi mieszkańców, *nie wydziela się ich lokalizacji imiennej.*

- Obszar, *dla którego gmina zamierza sporządzić plan*, z wyłączeniem jego części (istniejącego pasa zabudowy) bezpośrednio przy ulicy Garbarskiej i zachodniej części ulicy Polnej.

- W planie miejscowym należy:

- uwzględnić sposób zagospodarowania i charakter zabudowy właściwy dla skali miasta *i zapewniający ochronę panoramy widokowej od strony obwodnicy południowej miasta,*

- realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu uwarunkowane jest równoczesnym uzbrojeniem w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar zabudowany - M4

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący istniejący zespół zabudowy.

- Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu.

- Konieczne jest podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie, uporządkowanie i zagospodarowanie terenu.

- Zaleca się w ramach modernizacji zabudowy wymianę dachów na wysokie z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji.

Obowiązuje:

- wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta. urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obowiązuje zachowanie historycznej linii i charakteru zabudowy.

- Przy ul. Józefowskiej znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

- cmentarz rzymsko-katolicki „stary” (ul. Józefowska)

- Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska)

- *Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska)*

- Przez teren przechodzą dwa korytarze ekologiczne:

- w północnej części terenu,

- korytarz przy zachodniej granicy łączący strefę ekologiczną E1 z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar zabudowany - M6

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący *istniejący* zespół zabudowy jednorodzinnej, teren cmentarza żydowskiego *usługi publiczne i komercyjne oraz usługi komunikacji z enklawami użytkowników rolnych.*

- W stosunku do istniejącej zabudowy jednorodzinnej konieczne jest podniesienie standardów, odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu, *dostosowanie do uwarunkowań fizjograficznych – urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej przy granicy ze strefą E1.*

- Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej od cmentarza rzymsko-katolickiego.

- Na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- cmentarz żydowski oraz stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 59-60.

- Teren cmentarza stanowi węzeł ekologiczny, poprzez który przebiega korytarz ekologiczny łączący obniżenie dolinne rzeki Jankówki (*Leonki*) z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

Obszar zabudowany - M5

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej *i mieszkalno-usługowej*, obejmujący tereny dawnej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, cmentarza rzymsko-katolickiego oraz użytkowników rolnych.

- Na terenie położonym na południe od ulicy Cmentarnej realizacja zabudowy do 2 kondygnacji, z których druga jest poddaszem użytkowym.

- *Projektowany parking dla obsługi cmentarza.*

- *Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej cmentarza rzymsko – katolickiego – 50m, w strefie dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, budynków gospodarczych i garaży, z zachowaniem przepisów odrębnych.*
- *Teren położony wzdłuż ulicy Długiej stanowi fragment objętego ochroną konserwatorską zabytkowego układu.*
- *Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*
- *Część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowywania, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.*

Obszar zabudowany - M7

Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo-składowych i działalności gospodarczej usług publicznych – lokalnych (przedszkole, żłobek) i ponadlokalnych – Powiatowa OSP(VII), Zakład Penitencjarny(VIII), komercyjnych oraz obsługi komunikacji, z enklawami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) oraz użytków rolnych.

- Zmiana głównej funkcji – przekształcenie i rehabilitacja terenów d. cukrowni. Zmiana przeznaczenia na działalność gospodarczą, produkcyjno-usługową z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, której oddziaływanie nie będzie powodować kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem Obszarów E1 i M2 i negatywnie oddziaływać na środowisko oraz z zachowaniem warunków ochrony konserwatorskiej dotyczących obiektów figurujących w GEZ. Postulowane opracowanie oferty inwestycyjnej ukierunkowanej na inwestorów z sektora szeroko pojętej biogospodarki i usług prozdrowotnych itp.

- Przekształcenia terenu przy ul Kwiatowej i Owocowej, przeznaczonego w planie miejscowym na przeniesienie targowiska miejskiego i na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo – mieszkalne (DH/UM, DG/UM) oraz przedsiębiorczości (w obszarze M8).

- Przekształcenie terenu z istniejącą zabudową przy ul. Przemysłowej, przeznaczonego na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo- mieszkalne (DG/UM).

- Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji obiektami usługowymi, w tym możliwość lokalizacji funkcji na terenach usługowych - usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych, funkcji usługowych - w terenach przeznaczonych na funkcje usługowo - mieszkaniowe, produkcyjne, składowe, działalność gospodarczą, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.

- W zagospodarowaniu Obszaru należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

- Plan miejscowy obszaru winien wprowadzić:

- ograniczenie lub przekształcenie funkcji mieszkaniowej i rolniczej,

- ograniczenie funkcji kolizyjnych z przyległymi strefami mieszkaniowymi i mieszkalno-usługowymi (M1, M3, M4, M11, M13 i M14).

- Na obszarze występują obiekty ujęte w *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)* :

- *Cukrownia Główny budynek produkcyjny (ul. Fabryczna)*

- *Cukrownia Budynek zarządu (ul. Fabryczna 31)*

- *Cukrownia budynek administracyjny i warsztaty (ul. Fabryczna 33)*

- Przy modernizacji wymienionych obiektów należy zachować ich *bryłę* oraz wystrój zewnętrzny.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz uporządkowanie gospodarki cieplnej w kierunku likwidacji zanieczyszczenia powietrza. Zaleca się wykorzystywanie istniejącego ujęcia wody przy ulicy Przemysłowej jako źródła wody do celów przemysłowych.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar rozwoju zabudowy - M8

- Obszar przeznaczony w planie miejscowym *i obowiązującym studium* do rozwoju funkcji przemysłowo-składowej i działalności gospodarczej; obecnie użytkowany rolniczo.

- *Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego*, który powinien ustalić:

- zasady obsługi komunikacyjnej terenu przy założeniu dostępności komunikacyjnej od ulic Fabrycznej oraz zaopatrzenia w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem powiązań komunikacyjnych i zaopatrzenia w media z obszaru M7.

- warunki zagospodarowania i zakres dopuszczalności wprowadzenia na teren *funkcji zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz innych funkcji uzupełniających związanych z działalnością gospodarczą jak usługi komercyjne, rzemiosło produkcyjne itp.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar zabudowany - M9

- Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej oraz tereny upraw rolniczych.
- Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących niezabudowanych enklawach.
- Do czasu opracowania planu miejscowego, w szczególności dla terenów rozwojowych, dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.
- Obowiązuje zachowanie strefy izolacyjnej uwzględniającej uciążliwość obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824, ustalonej w oparciu o prognozę natężenia ruchu.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.
- Na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 4, 5, 11.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar rozwoju zabudowy – M10

- Obszar obejmuje tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną przy ulicy Południowej i niezabudowane tereny rolne, przeznaczone w planie miejscowym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkalno – usługową, na powiększenie cmentarza i wskazane do przekształceń przeznaczenia na funkcje mieszkalno - usługowe, usługowo - mieszkalne i usługowe oraz wskazane zmianą studium - tereny rozwojowe i kierunkowego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszanej, tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, projektowane parkingi dla obsługi cmentarza.
- Zmiana kierunków rozbudowy cmentarza parafialnego, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego gruntów, warunkowana zachowaniem przepisów odrębnych,
- Tereny przeznaczone w planie na powiększenie cmentarza, położone na wschód od istniejącego cmentarza utrzymuje się jako rezerwę na jego budowę, wskazując w studium sąsiednie działki do powiększenia tej rezerwy. Tereny położone na południe od cmentarza starego – przeznaczone na zielen i rekreację – wskazuje się do przekształceń na rozbudowę cmentarza (ZU/ZC).

- Tereny położone między wyznaczoną w planie trasą obwodnicy południowej, zmianą studium przekształconej na drogę gminną oznaczoną symbolami (KD-W(G)/KDG(Z) a terenami zabudowanymi w strefach M6, M5, M9 wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe (RM, MN ; MN; U); wiodącą funkcją strefy sanitarnej terenów przeznaczonych na cmentarz powinny zostać usługi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
- Tereny rolne, położone na południe od ww. drogi, do pasa technicznego wyznaczonego przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, określone jako tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej (MN, MM) mogą zostać zagospodarowane z warunkiem realizacji projektowanego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, ,
- Adaptuje się zabudowę istniejącą wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i zabudowy enklaw,
- Do czasu opracowania planu miejscowego dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.
- Na terenach rolnych dopuszczonych do zabudowy rolniczej ustala się możliwość sytuowania obiektów i budowli rolniczych, o ograniczonych ze względów technicznych i sanitarnych, możliwościach lokalizacji w ciągach zabudowy zagrodowej jednorodzinnej, jak budynki inwentarskie, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, zespoły silosów itp.
- W zagospodarowaniu terenów w otoczeniu terenu istniejącego cmentarza i przeznaczonych na jego powiększenie, obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych dotyczących jego strefy sanitarnej.
- Przez teren przechodzi korytarz ekologiczny łączący strefę E1 z terenami rolnymi na południu miasta.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar zabudowany - M11

- Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, oraz zabudowy mieszkalno-usługowej i usług publicznych oraz tereny upraw rolnych.
- Część terenu położona na północ od ul. Fabrycznej znajduje się w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”(PLH 060054).

-Wskazane zagospodarowanie terenów na zapleczu zabudowy z Obszarem E1 zielenią izolacyjną i osłonową.

- Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących, niezabudowanych enklawach. Zakaz zabudowy działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do istniejących dróg.

- Przekształcenie terenu przeznaczonego w planie na składowiska przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno – usługowe (PS/MU).

- Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.

- We wschodniej części obszaru przebiega korytarz ekologiczny łączący obszar węzłowy doliny rzeki Jankówki (Leonki) poprzez kompleks leśny w Janiszkowicach z obszarem węzłowym „ Kluczkowice”.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar rozwoju zabudowy – M 12

- Obszar rolny, niezabudowany, nieuzbrojony, położony na południe od ulicy Fabrycznej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.

- Zabudowa Obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.

- Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar rozwoju zabudowy – M13

- Obszar rolny z pojedynczymi siedliskami rolnymi, nieuzbrojony, położony na północ od ulicy Przemysłowej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.

- Zabudowa obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych .

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.

- Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar zabudowany – M14

- Obszar zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, usług komercyjnych i zabudowy mieszkalno – usługowej, obejmujący tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną.

- Włączenie do Obszaru terenów rolnych, na południe od zabudowy przy drodze gminnej nr 108198L – jako terenów rozwojowych RM,MN, których zagospodarowanie warunkuje się opracowaniem planu miejscowego, obejmującego również teren istniejącej zabudowy .

- Do czasu opracowania planu dopuszcza się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego, jej modernizację i uzupełnienia,

- Dopuszcza się realizację nowej zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu ulicznego.

- Projektowany parking ogólnomiejski.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną.

- Obowiązują warunki ogólne zagospodarowania, dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 KV.

- Obowiązują odpowiednie punkty zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar rozwoju zabudowy – M15

- Obszar kierunkowego rozwoju przedsiębiorczości - produkcji, składów, baz, usług komercyjnych (P,U) oraz rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, ze strefami ochronnymi (P-O), obejmujący tereny między terenami zainwestowanymi miasta a obwodnicą miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. W zagospodarowaniu obszaru (P,U) dopuszcza się w szczególności lokalizację obiektów obsługi komunikacji jak stacje paliw, stacje obsługi środków transportu, myjnie itp.; w zagospodarowaniu obszaru (P-O) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, z zastrzeżeniem, że nie wpłyną negatywnie na jakość wód ujęcia komunalnego,

- Zagospodarowanie obszaru warunkowane opracowaniem planu miejscowego i budową układu komunikacyjnego, wiążącego tereny z drogami serwisowymi przy obwodnicy oraz wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

- W zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić pas techniczny napowietrznych linii elektroenergetycznych SN ze strefami ochronnymi, trasę budowanej obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi oraz strefą

zieleni izolacyjnej i osłonowej, zgodnie z punktami ogólnymi zasad polityki przestrzennej miasta. W pasie projektowanej zieleni izolacyjnej, graniczącym z obszarem M15 dopuszcza się budowę parkingów, placów, stacji paliw, usług towarzyszących i infrastruktury technicznej dla jego obsługi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Obszar zabudowany M16

- Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, baz i obsługi gospodarki komunalnej, obsługi komunikacji (stacja naprawy, myjnia), z pojedynczą zabudową mieszkaniową i enklawami nieużytków rolnych.
- Przekształcenia terenu bazy gospodarki komunalnej, z dopuszczeniem funkcji produkcji i usług (BZ/B,P,U), warunkowana ich nieuciążliwością dla funkcjonowania strefy E1 i zabudowy mieszkaniowej w strefie M6.
- Adaptacja istniejącego zagospodarowania na terenach przeznaczonych w planie na działalność gospodarczą, z możliwością modernizacji, rozbudowy i odtwarzania zakładów na obszarze poza SPG, na wyznaczonych terenach rozwojowych (U,P)
- Planowana budowa parkingu przy ulicy Podzamcze.
- Przekształcenia funkcjonalne terenu działalności gospodarczej i usług na funkcje mieszkalne (DG,UC/MN).
- Zagospodarowanie obszaru przy granicy ze strefą E1 zielenią izolacyjną i osłonową.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na obszarze miasta.

Obszar zabudowany - M 17

- Obszar zabudowy mieszkaniowej, tereny usług publicznych *lokalnych* , obejmujący teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, teren usług publicznych z zakresu oświaty i sportu, tereny usług komercyjnych, obsługi komunikacji (stacja paliw), istniejący parking oraz teren upraw rolnych.
- Wschodnia część Obszaru jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).
- Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.
- Wyznaczone tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej (RM,MN) z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp. – zagospodarowanie terenów nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, warunkowane ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej

i infrastrukturalnej w planie miejscowym; z zagospodarowania wyklucza się część obszaru położoną w suchych dolinach.

- Na terenie znajdują się:

- cmentarz *prawosławny i wojenny*, obiekt w *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)*

- stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 3, 18, 29, 41 (fragment), 24, 25, 26.

- Przy ulicy Szkolnej znajduje się wiąz szypułkowy uznany za pomnik przyrody. Obowiązuje zachowanie drzewa oraz nie kolidujące z nim zagospodarowanie otoczenia.

- Przez obszar przebiegają korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z:

- węzłem ekologicznym na obszarze R2,

- Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

- *Wskazane wyłączenie z zabudowy i zagospodarowania terenów budowlanych, wyznaczonych w planie, położonych w obszarach doliny rzecznej i suchych dolin, dla zachowania drożności powiązań.*

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz realizacja w zagrodach rolniczych szczelnych zbiorników na wydaliny pochodzenia zwierzęcego.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

STREFA ROLNA R

Obszar o ograniczonej zabudowie - R1

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.

- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

- Na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem 41.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R2

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Na terenie znajdują się dwa korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.
- *Obszar położony w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – „Opole Lubelskie” PLH 060054.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R3

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)* z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R4

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową, oddzielony od strefy zainwestowania miejskiego obwodnicą *południową, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747, użytkowany rolniczo, niezabudowany, nieuzbrojony*
- Obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R5

- Teren upraw rolnych *poza* istniejącą luźną zabudową zagrodową przy ulicy Południowej.
- Obowiązuje zakaz lokalizacji *nowej zabudowy do czasu ustalenia zaktualizowanych warunków zagospodarowania Obszaru w rejonie komunalnego ujęcia wody.*
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.
- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych SN, *uwzględnienie warunków zagospodarowania stref.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R6

- Teren upraw rolnych i pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN i włączeń sieci do istniejącego GPZ oraz trasy obwodnicy południowej miasta, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747.
- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych WN i SN, z dopuszczeniem ich - skablowania.
- Obowiązuje zakaz zabudowy.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

Obszar o ograniczonej zabudowie - R7

- Teren upraw rolnych poza istniejącą rozproszoną zabudową zagrodową przy ulicy Przemysłowej, kompleks leśny przy wschodniej granicy miasta.
- Istniejący kompleks leśny wymaga ustalenia granicy polno-leśnej uwzględniającej funkcjonowanie korytarza ekologicznego łączącego obszar węzłowy doliny Jankówki (Leonki) z obszarem węzłowym „Kluczkowice”.
- Obowiązuje zakaz zabudowy.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych

1) Na następujących terenach wyznaczonych w studium sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe:

- na podstawie art. 10, ust. 2, pkt 8 przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- * dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- * dla obszaru przestrzeni publicznej,
- * obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - nie wyznacza się w niniejszym studium,
- na podstawie przepisów odrębnych:
- * na obszarze miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych nie

występują tereny, dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania planu miejscowego.

5. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miasto Opole Lubelskie posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach administracyjnych.

W niniejszym studium wskazuje się tereny do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów strukturalnych lub zmian obowiązującego planu miasta:

- 1) obszary rozwoju zabudowy – oznaczone na rysunku studium symbolami M10, M13 oraz M8 i M15,*
- 2) obszary rozwojowe w wyznaczonych obszarach zabudowanych – zgodnie z rysunkiem studium, o określonych funkcjach,*
- 3) obszary wymagające przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji i rewaloryzacji,*
- 4) tereny planowanych zalesień,*
- 5) tereny przeznaczone na rozbudowę cmentarza lub budowę nowego,*
- 6) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł wraz ze strefami ochronnymi i obsługującą je infrastrukturą techniczną,*
- 7) tereny w rejonie komunalnych ujęć wody a w przypadku ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęć – w jej granicach.*

- Do czasu opracowania planów miejscowych dla terenów wymienionych w punkcie 2 dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania, o funkcji niekolizyjnej z przewidzianą dla danego terenu, na podstawie przepisów szczególnych.

- Dopuszcza się możliwość podziału obszarów planów wymienionych w punktach 1 i 2 na mniejsze, funkcjonalne uzasadnione tereny oraz korektę granic opracowania w oparciu o analizę zainwestowania i stosunków własnościowych.

- Granice planów miejscowych, w szczególności wymienionych w punktach 1 i 2 w każdym przypadku powinny uwzględniać ulice otaczające obszar objęty opracowaniem.

- Obowiązuje koordynacja w zakresie przestrzennym i funkcjonalnym przylegających do siebie planów.

- Kolejność sporządzania planów miejscowych winna wynikać :

- 1) możliwości rozwiązania problemów przestrzennych zapisanych w art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym oraz w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) preferencji dla obszarów, których zabudowa zwiększy zwartość struktury przestrzennej miasta,
- 3) z objęcia planem obszarów, których zmiana przeznaczenia zwiększy wydatnie wpływy do budżetu gminy,
- 4) z wniosków inwestorskich o sprecyzowanym programie,
- 5) z możliwości współfinansowania kosztów sporządzania planu ze środków pozabudżetowych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych tereny rolne klas I-III, w granicach administracyjnych miast, przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, nie wymagają zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia.

W studium nie wyznaczono obszarów przeznaczonych na cele nieleśne.

7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Zgodnie z przepisami art. 10 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami art. 88d ust.2 pkt 2 ustawy prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się w sporządzanych przez właściwy organ mapach zagrożenia powodziowego a ich granice winny być uwzględnione m.in. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planach miejscowych. Zmiany w w/w dokumentach planistycznych wprowadza się w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty. Na obecnym etapie brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wód rzeki Jankówki (Leonki).

Na obszarze miasta nie występują również zjawiska osuwania się mas ziemnych.

8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W obrębie miasta nie są eksploatowane złoża surowców mineralnych, dla których wyznaczono filar ochronny.

9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- tereny wyznaczone w planie miejscowym, wymagające odgospodarowania ze względu na warunki przyrodniczo- krajobrazowe i funkcje terenów sąsiednich,
- tereny dla których należy zmienić przeznaczenie ze względu na stan własności, nowe zamierzenia inwestycyjne lub rezygnację z dotychczasowych kierunków rozwoju (np. rezerwy terenowej na budowę targowiska miejskiego),
- tereny, dla których dopuszczono funkcje dodatkowe (równorzędne, dopuszczalne),
- tereny planowanego układu komunikacyjnego miasta (rezygnacja z odcinków dróg wyznaczonych w planie miejscowym, zmiana kategorii dróg).

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- tereny d. Cukrowni,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – humanizacja zabudowy i terenów w jej otoczeniu poprzez podniesienie standardu, poziomu estetyki.

Do obszarów wymagających rewitalizacji zaliczono:

- tereny doliny rzeki Jankówki (Leonki) w otoczeniu istniejących obiektów d. Cukrowni,
- tereny znajdujące się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku,
- tereny stawów na przedpolu d. zespołu pałacowo- parkowego,
- tereny podlegające również rewaloryzacji – zabytkowego układu urbanistycznego.

10. Bezpieczeństwo publiczne

1) W Studium wskazuje się:

- możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
- maksymalne ograniczenie zabudowy przyległej do cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów dla pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej,
- zapewnienie w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej hydrantów naziemnych oraz zabezpieczenie niezbędnej łączności z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.,
- uwzględnienie w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej

i znaczących zakładów pracy pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

2) Tereny wolne od zabudowy, oznaczone na rysunku studium jako tereny rolne, mogą być wykorzystywane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

3) Wszelkie planowane obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszaniu poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz.U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1) Określa się że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokajaniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie, które mogą być lokalizowane na podstawie mpzp oraz decyzji administracyjnych, podejmowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach:

a) mieszkaniowych i mieszkaniowo- usługowych w formie:

- obiektów i funkcji celu publicznego, jeśli prowadzona w nich działalność nie spowoduje oddziaływania na zabudowę mieszkaniową i środowisko,

b) na terenach przemysłowych, działalności gospodarczej, usługowych:

- z wyłączeniem lokalizacji inwestycji, dla których wykonanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,

c) na terenach odrębnie wydzielonych, w formie:

- obiektów i lokali usług publicznych , o ile prowadzona w nich działalność nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko,

- urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (ulice w ciągu dróg gminnych),

- urzędzonej zieleni publicznej (parki , skwery),

- terenów zieleni cmentarnej,

- budowy i utrzymania ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,

- terenów usług sportu i rekreacji.

2) Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wobec nieustalonych możliwości ich finansowania i nieokreślonego okresu funkcjonowania

studium jest niemożliwe. Lista taka powinna odpowiadać realnym potrzebom i możliwościom realizacji i być ustalana na okres kadencji samorządu gminy.

12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lista podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z zapisu uchwalonego Planu zagospodarowania województwa lubelskiego.

1) Obszary i obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego,

2) Budowa i utrzymanie dróg

- istniejących dróg wojewódzkich nr 747 i 824,

- obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747,

3) Układy energetyki – linie WN 110 kV,

4) Projektowany gazociąg – przebieg do ustalenia w planie miejscowym.

13. Granice terenów zamkniętych

Zgodnie z ustawą prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na podstawie art. ust 2a w/w ustawy na terenie miasta Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic.

14. Interpretacja zapisu studium

1) Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem granic użytkowania i przyjętych kierunków zagospodarowania terenów.

2) W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określone na rysunku studium przeznaczenie terenów oznacza funkcje dominującą i może być uzupełnione innymi funkcjami, nie kolidującymi z funkcją podstawową i warunkami ogólnymi ustalonymi dla strefy,

- tereny budownictwa mieszkaniowego – dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz funkcje nie kolizyjne z funkcją podstawową, w tym głównie usługi i zieleń,

- studium może stanowić podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy,
- studium może być podstawą koordynacji polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów gminy poza granicami administracyjnymi miasta, w szczególności w zakresie planowanej infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej,
- powierzchnie działek przeznaczonych dla różnych form zabudowy są określone jako minimalne, powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim przepisy prawa odnoszące się m.in. odległości zabudowy od granic sąsiednich działek, terenów leśnych, komunikacji, elementów infrastruktury technicznej i zostać uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako podstawa podziału geodezyjnego.

15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Powierzchnie działek budowlanych w zależności od rodzaju przeznaczenia w przypadku podziałów geodezyjnych terenów, z wyjątkiem gdy warunki te uniemożliwiłyby zabudowę działek wydzielonych na mocy obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, na warunkach ustalonych w w/w planie:

- a) zabudowa zagrodowa – min. 1500 m²,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- min. 700 m²,
- c) zabudowa letniskowa – min. 1500 m²,
- d) zabudowa mieszkalno – usługowa – min. 700 m²,
- e) dla pozostałych funkcji nie określa się minimalnej powierzchni; wydzielenie działek na określone cele winno spełniać wymóg dobrego sąsiedztwa w lokalizacji obiektów o danej funkcji, obejmować powierzchnię wystarczającą dla zapewnienia standardów jakości środowiska na granicy działki i zapewnić spełnienie przepisów odrębnych.

Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:

- a) zabudowa zagrodowa – min. 20%,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 10% dla nowej zabudowy, w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, min. 30% na pozostałym obszarze miasta,
- c) zabudowy wielorodzinnej – min. 30%,

- d) zabudowy lotniskowej – min. 50%,
- e) usługi komercyjne, agroturystyczne (w tym zabudowa mieszkaniowo- usługowa) oraz usługi publiczne – min. 25%, z zastrzeżeniem pkt d,
- f) usługi oświaty i wychowania – min. 30%,
- g) działalność gospodarcza, produkcja, składy – min. 15%

Maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:

- a) zabudowy zagrodowej – 60%,
- b) zabudowy jednorodzinnej
 - w zabytkowym układzie urbanistycznym, zabudowy zwartej – 70%,
na pozostałych terenach – 40%,
- c) zabudowy wielorodzinnej
 - w zabytkowym układzie urbanistycznym, zabudowy zwartej – 70%,
na pozostałych terenach – 40%,
 - intensywność zabudowy brutto – 1,5,
 - maksymalna wysokość – 3 kondygnacje nadziemne,
- d) zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowo - mieszkaniowej
 - zwartej (w zabytkowym układzie urbanistycznym) – 80%,
 - na pozostałych terenach – 50%,
- e) zabudowy lotniskowej (rekreacji indywidualnej) – 20%,
- f) zabudowy usługowej – 50%, w zabudowie zwartej w zabytkowym układzie urbanistycznym – 70%,
- g) zabudowy usług oświaty i wychowania – 50%,
- h) zabudowy produkcyjnej, składów i działalności gospodarczej – 60%.

16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów:

- a) w pasie o szerokości do 20,0 m od brzegu lasu ustala się :
 - zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych (o gabarytach określonych w

planie miejscowym ,

- zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć destabilizujących stosunki wodne obszarów leśnych,

b) dopuszcza się lokalizację, w pasie określonym w pkt a, z zachowaniem warunków i procedur określonych w przepisach szczególnych:

- budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,

- dróg z urządzeniami infrastruktury drogowej,

- nowych budynków i budowli, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym, z zastrzeżeniem pkt c i d,

- adaptację istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany lub uzupełniania zabudowanych działek nowymi obiektami, z zastrzeżeniem pkt c i d,

c) w minimalnej odległości 12,0 m od brzegu lasu dopuszcza się lokalizację budynków, wyłącznie:

- w obszarze zabudowanych działek,

- w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, gdy zachowanie odległości wym. w pkt a jest niemożliwe ze względu na parametry działki budowlanej,

d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz sytuowanie budowli infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż wym. w pkt a:

- na terenach zabudowanych położonych w enklawach leśnych,

- na terenach leśnych na których dopuszcza się również budowę obiektów związanych z gospodarką leśną, obsługą turystyki oraz infrastrukturą techniczną z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki.

VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ

ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE - W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA OPOLE LUBELSKIE

Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie była Uchwała Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie. Na mocy w/w uchwały przystąpiono do opracowania zmiany studium na obszarze w granicach administracyjnych miasta. *Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. wprowadza stosunkowo niewielkie zmiany i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Najistotniejsze zmiany dotyczą powiększenia terenów inwestycyjnych w południowej części miasta w obszarach M8, M14 i M15. Pozostałe ingerencje w obowiązujące studium mają charakter korekt zapisów zarówno w części tekstowej jak i graficznej wynikających m.in. z: uwzględnienia nowych dokumentów i opracowań mających wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualizacji danych, potrzeby usunięcia błędów lub niedokładności, które zostały ujawnione w dotychczasowym okresie jego obowiązywania oraz uwzględnienia części wniosków o zmianę studium.*

Podstawę prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta stanowiło dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalone Uchwałą Nr XXXIII/298/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 1998 r. W późniejszym okresie sporządzono dla obszaru gminy w granicach administracyjnych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, które uchwalono Uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 2001 r. Ustalenia tego studium utrzymały jako wiążące dla obszaru miasta ustalenia „studium miasta” z 1998 r. „ Studium” było sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła ważność w 2003 r. wraz wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten nie był dotychczas zmieniany.

Zgodnie z przepisami powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy w granicach administracyjnych. Ponieważ miasto nie ma statusu gminy konieczne stało się zastąpienie dotychczas obowiązującego na jego obszarze studium - znowelizowanym dokumentem sporządzonym jako „zmiana studium gminy”, w formie i zakresie przewidzianymi przepisami w/w ustawy oraz przepisami wykonawczymi do niej. Zmiana studium dla obszaru miasta została opracowana w formie - cz. graficzna jako Zał. Nr 1A,

stanowiący wyniesienie w skali 1 : 5000, cz. tekstowa jako Zał. Nr 2A, stanowiąca zaktualizowane zapisy studium z 1998r. Jednocześnie w dokumencie „studium gminy” z 2001 r. wprowadzono zmiany polegające na usunięciu ustaleń w części odnoszącej się do obszaru miasta - w cz. graficznej stanowiącej Zał. Nr 1 w skali 1: 10 000 i cz. tekstowej opracowanej jako Zał. Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia niniejszego dokumentu.

Celem zmiany studium, w myśl uchwały intencyjnej, jest uwzględnienie wniosków związanych z dostosowaniem jego ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i prawnego a także do nowych zamierzeń inwestycyjnych, dotyczących wyznaczenia i zasad zabudowy nowych terenów budowlanych, znowelizowanie zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, ustalenie standardów użytkowania i zagospodarowania terenów, uwzględniających nowe kierunki rozwojowe oraz wnioski instytucji i osób fizycznych.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, które zostanie uściślone w późniejszych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie.

Weryfikacja dotychczasowej polityki samorządu została wywołana wieloma innymi uwarunkowaniami, m.in.:

- koniecznością uwzględnienia przepisów nowelizowanych ustaw kształtujących zagospodarowanie przestrzenne, a w szczególności: [ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](#), [ustawy o rewitalizacji](#), ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaw dotyczących środowiska – prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo wodne, ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- wejściem w obieg prawny dokumentów, których ustalenia są wiążące przy sporządzaniu studium – „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”, przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXXI/546/09 z dnia 27 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012 r., [„Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 roku](#), „Strategii rozwoju gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015”, [„Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Opole Lubelskie na lata 2016-2025”](#), [uchwały Nr XX/130/2016 z dnia 17 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie](#).

Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ:

- dostosowanie zmiany studium do aktualnego stanu prawnego, na podstawie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania jej projektu, w tym m.in.:
- uwzględnienie trasy obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi i zielenią izolacyjną – zgodnie z warunkami wydanej decyzji na jej realizację oraz zmiana układu komunikacyjnego miasta uwzględniająca uwarunkowania wynikające z rozwiązań drogi oraz nowych kierunków rozwojowych;
- w zakresie środowiska przyrodniczego – na podstawie opracowania ekofizjograficznego – zaktualizowano stan ochrony prawnej – aktualne zasady zagospodarowania i użytkowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszar „ Natura 2000” oraz w wyznaczonym w obrębie miasta Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG) a także zasady kształtowania SPG m.in. poprzez wyznaczenie obszarów przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji, rewitalizacji.

Wyznaczono obszary dolinne narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub podtopień.

w zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony. Zweryfikowano obiekty objęte ochroną – figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Uwzględniono kierunki działań wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych.

w zakresie infrastruktury technicznej – uzupełniono i zaktualizowano, w dostosowaniu do stanu faktycznego i prawnego, zasady dotyczące w szczególności gospodarki wodno- ściekowej, odpadami, zaopatrzenia w gaz, elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) wraz ze strefami ochronnymi.

- uwzględniono rozstrzygnięcia organu sporządzającego studium w sprawie przyjęcia wniosków złożonych przed ogłoszeniem w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium oraz złożonych na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terminie składania wniosków tj. od 28.03.2013 r. do 18.04.2013 r.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania polityki przestrzennej w niniejszej zmianie planu dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę działań, przy zachowaniu zasad konstytucyjnych w tym ochrony własności.

Do zmiany studium złożono 98 wniosków, przed wdrożeniem procedury formalno-prawnej dotyczącej sporządzenia zmiany studium oraz 13 wniosków osób fizycznych, po ukazaniu się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany studium. Dotyczyły one głównie przeznaczenia terenów pod zabudowę oraz regulacji planowanych odcinków ulic. Pozytywne rozstrzygnięcie większości wniosków właścicieli oraz przyjęcie wniosków instytucji i organów właściwych w sprawach opiniowania i uzgadniania studium, a także organy gminy, pozwoliło przyjąć kierunki rozwoju miasta.

W zaktualizowanym na obszarze miasta studium określono jego strukturę funkcjonalno - przestrzenną , poprzez wydzielenie stref funkcjonalnych, w których zostały ustalone zasady polityki przestrzennej. Wynikają one z uwarunkowań w szczególności przyrodniczych, kulturowych, z dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów. Wyznaczono strefy:

- STREFĘ EKOLOGICZNA - E, obejmującą obszary o ograniczonej zabudowie E1 – E3,

- STREFĘ ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M, obejmującą obszary urbanizacji ,

z wydzielonymi obszarami zabudowanymi (mieszkaniowo – usługowymi) M1, M2 M4, M5, M6, M11, M14, M17 i (produkcyjno- usługowymi) M7 i M16 oraz obszarami rozwoju zabudowy (mieszkaniowo – usługowej) M3, M10, M12 i M13 i (produkcyjno – usługowe) M8 i M15.

Przyjęte strefowanie jest kontynuacją podziału strefowego ustalonego w dotychczas obowiązującym studium i jego uściśleniem.

- wyznaczono strefę ekologiczną , z obszarami o ograniczonej zabudowie –

E₁ – obejmującą dolinę rzeki Jankówki (Leonki), stanowiącą podstawowy element SPG na obszarze miasta, powiązany przez tzw. suche doliny, ekosystemy leśne i zadrzewienia ze strefą R – rolną na południu i obszarami E₂ i E₃. Wschodnia część strefy w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 0600540). Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być podporządkowana działaniom ochronnym, związanym z ochroną drożności doliny, stabilizacją stosunków wodnych i różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej. W strefie adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków ze wskazaniem lokalizacji na jej terenie biogazowni, dla zagospodarowania osadów oczyszczalni oraz targowisko i ogrody działkowe pod warunkiem zagospodarowania ograniczającego negatywny wpływ na środowisko. Obszar strefy jest predestynowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów – zbiorników wodnych z miejscami do kąpeli, terenów sportowo-rekreacyjnych przy obiektach oświatowych, zrewaloryzowanego d. parku pałacowego (obecnie parku miejskiego). Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej i dla turystyki kwalifikowanej – jako przekształcenia i rewitalizację terenów odprowadzania ścieków d. cukrowni, terenów zieleni, stawów rybnych, terenów łąkowych m.in. na zaplecze stadniny koni. Obszar

strefy wykluczony z zabudowy, poza terenami dopuszczonymi w studium do adaptacji istniejącej zabudowy i uzupełnień w zakresie niezbędnym dla jej funkcjonowania, na warunkach określonych w planie miejscowym.

E₂ - Położony w północnej części miasta (na północ od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824), obejmuje kompleksy leśne, zadrzewienia, łąki i nieużytki oraz tereny rolne – niezabudowane. Znaczna część obszaru strefy jest położona w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W obszarze części strefy projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „ Pustelni – Jankowa”. Polityka przestrzenna na tym obszarze podporządkowana działaniom ochronnym i wzbogacaniu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji poprzez urządzenie tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami.

E₃ - Położony we wschodniej części miasta, obejmuje tereny leśne i rolne na kierunku powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym (krajowy korytarz ekologiczny). Polityka przestrzenna ukierunkowana na działania ochronne związane z zachowaniem drożności terenu m.in. poprzez zakaz lokalizacji zabudowy.

M1 - Obejmuje wielofunkcyjne centrum usługowe miasta z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Obszar zabudowany, w którym zlokalizowano większość ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy usług publicznych oraz o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu oświaty, zdrowia i administracji. Znaczna część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego i koncentruje obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską. Ze względu na walory kulturowe oraz pełnione funkcje w strukturze miasta jest to obszar wskazany odpowiednio do wskazanych na strefach do rewitalizacji, rewaloryzacji i zagospodarowania w rejonie Starego Rynku jako obszar przestrzeni publicznej. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do koncentracji usług na tym obszarze, kształtowania urbanistyczno – architektonicznego, w szczególności pierzei ulic i placów w otoczeniu obiektów użyteczności publicznej, wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego (po wybudowaniu obwodnic).

M2 - Obejmuje zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w centralnej części miasta. Część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym. Polityka przestrzenna na tym obszarze ukierunkowana na adaptację zabudowy mieszkaniowej, podniesienie standardu zabudowy, uzupełnienie o funkcje usługowe i zieleni, dostosowanie części terenów położonych w SPG do warunków funkcjonowania systemu przyrodniczego.

M3 - Obejmuje obszar wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej, o niskiej intensywności, z towarzyszącymi usługami, obecnie rolnej, tylko w części zabudowany rozluźnioną zabudową. Polityka przestrzenna na tym obszarze

powinna ukierunkować sposób i charakter zagospodarowania do skali miasta i ekspozycji jego panoramy oraz do kompleksowego uzbrojenia.

M4 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu. Polityka przestrzenna ukierunkowana na podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie i uporządkowanie terenu.

M5 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej oraz cmentarza rzymsko – katolickiego figurującego wraz z innymi obiektami w gminnej ewidencji zabytków. Adaptacja funkcji z dostosowaniem przeznaczenia cz. obszaru do warunków zagospodarowania systemu przyrodniczego – tras korytarzy ekologicznych i wykluczenia zabudowy w SPG. Zagospodarowanie strefy sanitarnej cmentarza na usługi komercyjne i urządzenie parkingów.

M6 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługami publicznymi i komercyjnymi. Na obszarze usytuowany cmentarz żydowski wymagający uporządkowania. Adaptacja istniejącej zabudowy. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na podniesienie standardów i zagospodarowania, w dostosowaniu do uwarunkowań , fizjograficznych w szczególności urządzenie zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M7 - Obejmuje obszar zabudowany o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, usług publicznych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i użytków rolnych. Na obszarze zlokalizowane są zabytkowe obiekty figurujące w GEZ dawnej cukrowni, obecnie nieużytkowane, zakłady produkcyjne i usługowe oraz zakład penitencjarny. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do rehabilitacji terenu poprzemysłowego cukrowni jego przekształceń funkcjonalnych na działalność gospodarczą, usługową nie kolidującą z zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Rezygnacja z wyznaczonej w obowiązującym planie lokalizacji targowiska miejskiego i przekształcenia rezerwowanego terenu na inną działalność gospodarczą. Przekształcenia funkcjonalne terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na funkcje usługowo-mieszkaniowe. Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji – usługowa, produkcyjno – składowa, działalności gospodarczej, usługowo- mieszkaniowa, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.

M8 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy – przeznaczony dotychczas do rozwoju funkcji przemysłowo – składowej i działalność gospodarczą, obecnie użytkowany rolniczo. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na dostosowanie zagospodarowania do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych, rozwiązań obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

M9 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz tereny upraw rolniczych w zachodniej części miasta wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Adaptacja zabudowy, budowa nowej

posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg. Zabudowa terenów rolnych na zapleczu istniejącej zabudowy wymaga rozwiązania obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej w planie miejscowym.

M10 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy, obecnie użytkowany rolniczo, z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do budowy drogi gminnej z wykorzystaniem rezerwy planistycznej na trasę obwodnicy południowej miasta (zrealizowanej po nowym śladzie, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747). Tereny położone między tą drogą a obszarami zabudowanymi centralnej i zachodniej części miasta wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, rozbudowę cmentarza z uwzględnieniem przepisów szczególnych i z uwzględnieniem warunków ochrony komunalnego ujęcia wody. Przekształcenia pozostałych rezerw planistycznych (budowę drogi lokalnej itp.) na funkcje usługowe, usługowo- mieszkaniowe. Tereny położone między projektowaną drogą gminną a pasem technicznym linii elektroenergetycznych wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej .

M11 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkalno – usługową i usług publicznych we wschodniej części miasta oraz tereny rolnicze. Część obszaru położona w sieci „ Natura 2000” – Ostoja „Opole Lubelskie”. Polityka przestrzenna na tym obszarze to: adaptacja zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg, dopuszczenie uzupełnień zabudowy, przekształcenia funkcjonalne terenu przeznaczonego w planie na składy przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno - usługowe, ukształtowanie strefy zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M12, M13 - Obejmuje obszary rozwoju zabudowy, wyznaczone na terenach rolnych, z pojedynczymi siedliskami, nieuzbrojony, na zapleczu istniejącej zabudowy. Wskazany do rozwoju funkcji zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług. Polityka przestrzenna dla obszaru to budowa dróg obsługujących oraz infrastruktury technicznej oraz regulacja podziałów geodezyjnych, na podstawie planu miejscowego.

M14 - Obejmuje obszar zabudowany z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną oraz tereny przeznaczone w planie na usługi komercyjne i zabudowę mieszkalno - usługową. Do obszaru włączono tereny rolne dopuszczone do zabudowy rolniczej. Polityka przestrzenna na w/w obszarze to adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszczenie realizacji nowej zabudowy przy istniejących drogach, zabudowa pozostałych terenów na podstawie planu miejscowego, warunkowana budową uzbrojenia technicznego.

M15 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy przeznaczonej na cele przedsiębiorczości – produkcji, składów, baz, usług komercyjnych, obiektów obsługi komunikacji a także

w części obszaru graniczącej z komunalnymi ujęciami wody na cele rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, (fotowoltaika) ze strefami ochronnymi. Polityka przestrzenna dla tego obszaru to sukcesywne zagospodarowanie stref położonych na północ od obwodnicy miasta w ciągu drogi nr747, w kwartałach wydzielonych projektowanym układem ulicznym, będącym kontynuacją istniejącej sieci ulic. Zagospodarowanie w dostosowaniu do programów inwestorskich, rozbudowy infrastruktury technicznej, w oparciu o plan miejscowy.

M16 - Obejmuje obszar zabudowany obiektami produkcyjno- usługowymi, bazy gospodarki komunalnej i związanymi z działalnością gospodarczą oraz pojedynczą zabudową zagrodową. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na adaptację i przekształcenia w zagospodarowaniu terenów ograniczające negatywne oddziaływanie na obszar sąsiedniej strefy ekologicznej poprzez rozbudowę istniejących zakładów na obszarach wskazanych w studium, poza terenami o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, urządzenie nawierzchni placów eliminujące zanieczyszczenie wód i gleby, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej i ostonowej wokół zakładów.

M17 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową, jednorodzinną, usługową, usługi publiczne z zakresu oświaty i sportu, usługi komercyjne oraz tereny rolne, położone na północ od doliny rzeki Jankówki (Leonki). Wschodnia część obszaru jest położona w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”. Na obszarze znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny figurujący w GEZ. Polityka przestrzenna na tym obszarze obejmuje adaptację i uzupełnianie istniejącej zabudowy, powiększenie terenów budowlanych zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej w terenach rozwojowych, z wyłączeniem korytarzy ekologicznych, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej, zalesień i zadrzewień przy granicy strefy ekologicznej.

R1 - R7 - Obszary o ograniczonej zabudowie w strefie rolnej, obejmują wykluczone z zabudowy tereny otwarte upraw polowych:

R1 i R2, położone na północ od doliny rzeki Jankówki (Leonki), przez które przebiegają korytarze ekologiczne, łączące dolinę rzeczną z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu; obszar R2 położony w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”,

R3 - R7, położone na południe od doliny rzecznej i terenów zabudowy miejskiej, z których obszar R3 i R7 są fragmentami korytarzy ekologicznych, łączących dolinę rzeczną i park w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie) z kompleksami leśnymi,

obszary R5 i R6, położone na północ od obwodnicy południowej, są obszarami których zagospodarowanie jest ograniczone poprzez lokalizację obiektów , urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – komunalnego ujęcia wody, napowietrznych linii

elektroenergetycznych WN i SN oraz obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 wraz z obiektami inżynierskimi i strefą zieleni izolacyjnej,

obszar R4 jest położony na południe od obwodnicy południowej miasta. Ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gleb, brak zabudowy i obiektów infrastrukturalnych winien stanowić główną rolniczą przestrzeń produkcyjną w granicach administracyjnych miasta.