

## BURMISTRZ OPOŁA LUBELSKIEGO

**Załącznik nr 2**

do uchwały nr

.....

Rady Miejskiej

w Opolu Lubelskim

z dnia ..... 2020 r.

### **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE CZĘŚĆ 2**

- zapis ujednolicony -

#### **ZMIANA STUDIUM**

*opracowana na podstawie Uchwały Nr IX/75/2019 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie 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 zmiany.*

**Nazwa opracowania:**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie (bez obszaru miasta Opole Lubelskie)

- ZAŁ. 1.1 - rysunek ujednociony studium – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego w skali 1: 10 000
- ZAŁ. 1.2 - rysunek ujednociony studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 10 000
- ZAŁ. 2 – tekst ujednociony studium

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	6
<b>Część I</b>	
<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE</b>	
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	7
1.1. Podstawa opracowania .....	7
1.2. Cel i zakres opracowania .....	7
1.3. Materiały wyjściowe do studium .....	8
2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE .....	9
2.1. Wytyczne ponadregionalne .....	9
2.2. Dokumenty regionalne .....	10
2.3. Strategiczne kierunki rozwoju gminy .....	11
2.3.1. Cele strategiczne .....	11
2.3.2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane) .....	11
3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....	14
4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	15
4.1. Położenie fizycznogeograficzne .....	15
4.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne .....	16
4.3. Wody powierzchniowe i podziemne .....	19
4.4. Warunki klimatyczne .....	21
4.5. Gleby .....	22
4.6. Obszary i obiekty prawnie chronione .....	23
4.6.1. Wrzelowiecki Park Krajobrazowy (WPK) .....	24
4.6.2. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	24
4.6.3. Projektowane rezerваты przyrody .....	24
4.6.4. Pomniki przyrody .....	25
4.6.5. Obszary Natura 2000 .....	25
4.6.6. Użytki ekologiczne .....	25
4.6.7. Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Pustelnia– Jankowa” .....	26
4.6.8. Projektowany Geopark Małopolski Przełom Wisły .....	26
4.6.9. Gleby chronione .....	27
4.6.10. Lasy ochronne .....	27
4.6.11. Ochrona fauny i flory .....	27
4.7. System przyrodniczy gminy (SPG) .....	28
4.7.1. Ogólne zasady wyodrębniania systemu przyrodniczego .....	28
4.7.2. System przyrodniczy gminy Opole Lubelskie .....	29
4.8. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna .....	30
4.8.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	30
4.8.2. Leśna przestrzeń produkcyjna .....	31
4.9. Potencjał odnawialnych źródeł energii .....	32
4.9.1. Zasoby wodno-energetyczne .....	32
4.9.2. Zasoby energetyczne wiatru .....	32
4.9.3. Energia słońca .....	33
4.9.4. Zasoby wód geotermalnych .....	33
4.9.5. Zasoby biomasy .....	33
4.10. Walory krajobrazowe .....	34
4.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	34
5. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO .....	35
5.1. Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	35

5.2.	Waloryzacja krajobrazu kulturowego obszaru gminy .....	37
5.2.1.	Zabytkowe układy komunikacyjne .....	37
5.2.2.	Zabytkowe układy urbanistyczne .....	38
5.2.3.	Zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe .....	38
5.2.4.	Zespoły sakralne .....	38
5.2.5.	Zabytki przemysłu i techniki .....	39
5.2.6.	Obiekty użyteczności publicznej .....	39
5.2.7.	Cmentarze, miejsca pamięci .....	39
5.2.8.	Zabytkowe układy wiejskie .....	40
5.2.9.	Zabytkowe obiekty architektury i budownictwa ludowego .....	40
5.2.10.	Zabytki archeologiczne .....	40
6.	DEMOGRAFICZNE, SPOŁECZNE I GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY .....	41
6.1.	Demografia i rynek pracy .....	41
6.2.	Usługi publiczne .....	42
6.3.	Zasoby mieszkaniowe .....	42
6.4.	Rolnictwo i przedsiębiorczość pozarolnicza .....	43
6.5.	Turystyka .....	44
6.5.1.	Szlaki rowerowe .....	44
6.5.2.	Ścieżki dydaktyczne i spacerowe .....	46
6.6.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	48
7.	INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA .....	50
7.1.	Sieć drogowa .....	50
7.2.	Sieć kolejowa .....	52
8.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....	52
8.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	52
8.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków .....	53
8.3.	Gospodarka odpadami komunalnymi .....	53
8.4.	Gazownictwo .....	53
8.5.	Elektroenergetyka .....	54
8.6.	Gospodarka ciepła .....	54
8.7.	Telekomunikacja .....	55
9.	STAN PRAWNY GRUNTÓW .....	55
10.	ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA .....	55
11.	GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	55

## **Część II**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

1.	FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	57
2.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	58
2.1.	Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego .....	58
2.1.1.	Powietrze .....	58
2.1.2.	Hałas .....	58
2.1.3.	Wody podziemne i powierzchniowe .....	59
2.1.4.	Ochrona gleb .....	60
2.1.5.	Zasoby surowców mineralnych .....	60
2.2.	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	61
2.2.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną prawną .....	61
2.2.2.	Ochrona planistyczna obszarów .....	64
2.2.3.	System Przyrodniczy Gminy .....	67
3.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	70
3.1.	Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej .....	70
3.1.1.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	70
3.1.2.	Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków .....	71

3.2.	Ochrona stanowisk archeologicznych .....	72
3.3.	Ochrona krajobrazu kulturowego .....	72
4.	KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY .....	73
4.1.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	73
4.2.	Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej .....	75
4.3.	Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	75
4.4.	Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji .....	77
5.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ .....	78
5.1.	Drogi .....	78
5.2.	Kolej .....	80
5.3.	Ścieżki rowerowe .....	80
6.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	80
6.1.	Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę .....	80
6.2.	Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych .....	81
6.3.	Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych .....	81
6.4.	Ciepłownictwo .....	81
6.5.	Kierunki zaopatrzenia w gaz .....	82
6.6.	Elektroenergetyka .....	82
6.7.	Telekomunikacja .....	83
6.8.	Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii .....	84
7.	KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY .....	85
7.1.	Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów .....	87
7.2.	Tereny wyłączone spod zabudowy .....	97
7.3.	Obszary rozwoju nowej zabudowy .....	97
7.4.	Obszary przestrzeni publicznych .....	98
8.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM .....	99
9.	OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	99
10.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	100
11.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	100
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	101
13.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....	101
14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH .....	101
15.	ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	101
<b>Część III SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....</b>		<b>104</b>

## WPROWADZENIE

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie sporządzono dla gminy z wyłączeniem obszaru miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych, na podstawie Uchwały Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013r.

Zmiana studium została sporządzona zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199, z późn. zm.).

Zakres zmiany dotyczy obszaru Gminy z wyłączeniem obszaru miasta Opole Lubelskie i problematyki „studium” określonej przez powołaną ustawę i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie obejmuje:

- niniejszą część tekstową - stanowiącą załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Opolu w sprawie uchwalenia zmiany studium gminy Opole Lubelskie. Ujednolicony tekst zmiany studium dla obszaru miasta w granicach administracyjnych stanowi Załącznik Nr 2A do niniejszej Uchwały.

- rysunki w granicach administracyjnych gminy w skali 1:10000 (z wyniesieniem na Załączniku Nr 1A dla obszaru miasta w granicach administracyjnych) stanowią załączniki Nr 1.1 i Nr 1.2 do Uchwały Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w sprawie uchwalenia niniejszej zmiany studium gminy Opole Lubelskie.

*Niniejsza zmiana Studium została opracowana na podstawie Uchwały Nr IX/75/2019 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

*Zakres zmiany obejmuje zmianę funkcji w granicach działek ewidencyjnych nr 24/4, 24/6, 25/2 i 26/2 położonych w miejscowości Elżbieta o łącznej powierzchni około 2,5 ha.*

## **Część I**

# **UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. 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 gminy - z wyłączeniem 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 w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zmianami).

### **1.2. Cel i zakres opracowania**

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego odpowiada za kształt lokalnego ładu przestrzennego. Wiążącym dokumentem polityki przestrzennej gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej dla obszaru gminy z wyłączeniem obszaru miasta oraz ustalenie ramowych zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju.

Ze względu na stałą ewolucję stanu prawnego oraz przemiany przestrzenne, społeczne i gospodarcze konieczna jest aktualizacja obowiązujących zapisów Studium m. in. o:

- weryfikację niektórych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- weryfikację kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej oraz wskazanie terenów wyłączonych spod zabudowy,
- weryfikację obszarów i zasad ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,

- weryfikację obszarów i zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz wskazanie obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej,
- weryfikację projektowanej sieci transportowej i kierunków rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego,
- weryfikację obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych, z uwzględnieniem miejsc, w których konieczna jest zmiana przeznaczenia gruntów z rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- określenie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- aktualizację obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 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 było opracowane obowiązujące na obszarze gminy studium oraz zmiany dokonane w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną, spowodowały konieczność przystosowania zapisów studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych. Z powyższych powodów zdecydowana większość tekstu została napisana na nowo, zmianie uległ również wewnętrzny układ podziału studium na rozdziały i podrozdziały. W opracowaniu wykorzystano fragmenty tekstu studium z 2001 roku opracowanego przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie – Zakład zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie.

Ze względu na analogową formę zmienianego studium oraz zdezaktualizowanie się podkładu mapowego, część graficzna zmiany studium opracowana została w formie nowych jednolitych rysunków w postaci plansz wykonanych w skali 1:10 000.

### **1.3. Materiały wyjściowe do studium**

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

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.);
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002r., (z późn. zm.);
- Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020;
- Województwo lubelskie. Wojewódzki Program Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii, 2005 BPP Lublin;
- Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim, 2011. BPP Lublin;
- Stan i perspektywy rozwoju hydroenergetyki w województwie lubelskim, 2012. BPP Lublin;
- Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017, Lublin 2012;
- Uchwała Nr XXV/430/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 18 września 2012 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Opole Lubelskie;
- Rozporządzenie nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego;
- Uchwała Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Uchwała Nr LXXXIII/1734/2016 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województw lubelskiego (dokument w opracowaniu);



- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla powiatu opolskiego na lata 2013-2016 z perspektywą do 2020 roku;
- Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Opole Lubelskie, Lublin 2012r.;
- Program ochrony środowiska dla gminy Opole Lubelskie, 2001 – 2015;
- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ);
- Czteroletni program opieki nad zabytkami dla gminy Opole Lubelskie na lata 2013 – 2016;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr XX/197/05 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 czerwca 2005 r..

## **2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie opracowane jest w oparciu o uwarunkowania i potrzeby lokalne, ale z uwzględnieniem uwarunkowań i potrzeb wyższego rzędu – krajowych, wojewódzkich i regionalnych.

Wspomniane uwarunkowania rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej wskazują na konieczność uwzględniania w koncepcjach rozwoju gminy polityki przestrzennej państwa i administracji samorządowej szczebla regionalnego, jako organów realizujących ponadlokalne cele i programy rozwoju. W tym względzie niezbędne jest więc, przy uwzględnieniu zasady subsydiarności, współdziałanie administracji publicznej na wszystkich poziomach władzy.

Ład przestrzenny i rozwój gospodarczy gminy wynika zatem nie tylko z lokalnych uwarunkowań, ale także wytycznych czy wskazań regionalnych i krajowych. W studium gminy dużej wagi nabierają więc uwarunkowania i wytyczne regionalne, które należy rozpoznać i w miarę możliwości w pełni uwzględnić.

### **2.1. Wytyczne ponadregionalne**

Podstawą formalnych wytycznych ponadregionalnych są wskazania wynikające z „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” przyjętej przez Radę Ministrów 16 stycznia 2013 r..

W opracowaniu tym – wprawdzie z punktu widzenia gminy bardzo ogólnym – istnieją jednak ustalenia, które można odnieść bezpośrednio do analizowanego obszaru. Potwierdza ono fakt, iż gmina leży w zasięgu Lublina – miasta o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju, jedynego po prawej stronie Wisły i jednego z dziesięciu ośrodków metropolitalnych w Polsce, jednocześnie na głównych szlakach komunikacyjnych o znaczeniu krajowym czy międzynarodowym, a także w strefie międzynarodowego obszaru węzłowego krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL – Doliny Wisły Środkowej.

Fakty te, w swoich skutkach formalnie determinują podstawy polityki rozwoju gminy w strukturze krajowej i regionalnej.

## 2.2. Dokumenty regionalne

Przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podstawowym dokumentem regionalnym w zakresie uwarunkowań i wytycznych regionalnych, jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa, opracowany z uwzględnieniem strategii rozwoju województwa. Plan wojewódzki powinien być zgodny z koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju odniesioną do regionu, tj. wskazującą uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Polityka regionalna i przestrzenne województwa wynika ze strategii rozwoju województwa oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Aktualne i oficjalne wytyczne regionalne dla gminy Opole Lubelskie zawarte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. Zmiany w w/w dokumencie zostały zatwierdzone przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XXXI/393/09 z dnia 27 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011r. i Uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012r.

Analiza dokumentów i opracowań planistycznych regionalnych wskazuje, że obszar gminy objęty opracowaniem nie posiada istotnych ograniczeń i barier rozwojowych, które mogłyby stanowić zasadnicze przeszkody w rozwoju i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar gminy położony jest w zasięgu nie tylko stolicy województwa, ale i ścisłych powiązań społecznych, infrastrukturalnych i gospodarczych z miastem Opole Lubelskie jako ważnym subregionalnym ośrodkiem miejskim.

Biorąc pod uwagę powyższe dokumenty i opracowania można wskazać następujące główne uwarunkowania, wytyczne i zalecenia dla rozwoju i zagospodarowania gminy Opole Lubelskie:

- Część terenu gminy zaliczona jest do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. Dotyczy to szczególnie części gminy znajdującej się na terenach Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Natura 2000 *Opole Lubelskie PLH060054* i *Komaszyce PLH060063*.
- Należy więc utrzymać wysokie wymagania w zakresie zagospodarowania przestrzennego tego terenu gminy, a dla pozostałego wskazana jest również wzmożona ochrona terenów, w tym – nierozpraszanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i koncentracja stref biznesu.
- Użytkowanie całego terenu gminy powinno być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony hydrosfery.
- Na obszarze gminy występują liczne formy ochrony przyrody i krajobrazu.
- Niezbędna jest ochrona kulturowych walorów gminy z jednoczesnym zabezpieczeniem i wyeksponowaniem obiektów prawnie chronionych.
- Należy zmodernizować tzw. „Nadwiślankę” – drogę regionalną Annapol – Opole Lub. – Puławy – Dęblin – Warszawa.
- Należy wskazać tereny rozwojowe gminy. Preferowana jest działalność gospodarcza z zachowaniem walorów przyrodniczo-kulturowych i rygorów ekologicznych
- Preferowana jest zróżnicowana struktura przedsiębiorczości mieszkańców, szczególnie

z zakresu rolnictwa ekologicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego z wykorzystaniem lokalnych płodów rolnych, rozwój usług dla rolnictwa i giełd produktów rolniczych.

- Dla wypoczynku pobytowego i weekendowego należy wykorzystać atuty środowiska przyrodniczego i kulturowego. W tym celu dopuszcza się w gminie rozwój osadnictwa rekreacyjnego z zachowaniem istniejących ciągów osadniczych, wytyczeniem szlaków pieszych i ścieżek rowerowych. Rekreacyjne funkcje gminy należy wzmacniać rozwojem agroturystyki,
- W planach rozwoju należy uwzględniać silne związki lokalne i wzajemne oddziaływania i powiązania funkcjonalno-przestrzenne gminy i miasta Opole Lubelskie.

Wskazane uwarunkowania i wytyczne regionalne zostały uwzględnione w proponowanych kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

## **2.3. Strategiczne kierunki rozwoju gminy**

Strategiczne kierunki rozwoju gminy Opole Lubelskie wynikają głównie z uwarunkowań i priorytetów rozwoju zawartych w aktualizowanej „Strategii Rozwoju Gminy na lata 2008 – 2015”.

### **2.3.1. Cele strategiczne**

Podstawowe, równorzędne cele strategiczne rozwoju gminy wg „Strategii Rozwoju Gminy na lata 2008 – 2015” to:

Cel 1: Dobre rządzenie, wzrost konkurencyjności, innowacyjności, dywersyfikacja i rozwój bazy ekonomicznej.

Cel 2: Odpowiadające potrzebom bytowo- komunalne warunki życia w gminie.

Cel 3: Silne i aktywne społeczeństwo obywatelskie gminy.

Cel 4: Gmina silna rozwojem turystyki.

### **2.3.2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane)**

1) Gmina atrakcyjna dla inwestorów zewnętrznych m.in. poprzez:

- uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe, w tym projekty infrastrukturalne dotyczące kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych ,
- poprawę dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
- zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,
- dostosowanie profilu kształcenia (szkolnictwa zawodowego i średniego) do potrzeb potencjalnych inwestorów.

2) Sprawny i konkurencyjny sektor rolno – spożywczy, w szczególności poprzez:

- inicjowanie powstawania, rozwoju, przetwarzania, wprowadzania na rynek oraz podnoszenia jakości produktów i usług bazujących na lokalnych zasobach, w tym naturalnych surowcach i produktach rolnych i leśnych oraz tradycyjnych sektorach gospodarki.
- 3) Gminny rynek pracy dostosowany do potrzeb lokalnej i regionalnej gospodarki.
- 4) Wysoka konkurencyjność i innowacyjność gminnych MŚP, w szczególności poprzez:
- poprawę jakości usług związanych z rejestracją działalności gospodarczej i funkcjonowaniem przedsiębiorstw w gminie,
  - przywracanie rangi unikalnej tradycji rzemieślniczej Opola Lubelskiego,
  - różnicowanie działalności rolniczej,
- 5) Dobre rządzenie gminą, w szczególności poprzez:
- usprawnienie procesu stanowienia prawa miejscowego oraz aktów administracyjnych,
  - doskonalenie metodologii i umiejętności w zakresie przygotowania wieloletniego planowania budżetowego oraz planowania strategicznego.
- 6) Opole Lubelskie dobrze dostępne z zewnątrz
- lepsza dostępność gminy do dróg powiatowych i krajowych.
- 7) Gmina aktywnie korzystająca ze środków Unii Europejskiej.
- 8) Techniczna infrastruktura sieciowa dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców:
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze miasta,
  - rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej,
  - rozbudowa i modernizacja sieci ciepłowniczej,
  - rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej na obszarze miasta.
- 9) Dostępna i bezpieczna sieć dróg gminnych
- remonty i modernizacje dróg miejskich,
  - budowa nowych dróg gminnych,
  - wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na obszarze miasta,
  - gruntowna modernizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów.
- 10) Dostępna i nowoczesna baza sportowo- rekreacyjna m.in.:
- budowa zespołu ogólnodostępnych obiektów centrum sportowo-rekreacyjnego o ogólnogminnym charakterze,
  - budowa otwartych stref rekreacji.
- 11) Dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej, w szczególności poprzez:
- rozbudowę i remont gminnych obiektów kultury,
  - organizacja imprez kulturalnych o charakterze ogólnogminnym.

- 12) Dobrze wyposażona i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza infrastruktury społecznej, w szczególności poprzez:
- rozbudowę, modernizację i remonty bazy oświaty i wychowania,
  - tworzenie ogólnodostępnych świetlic środowiskowych dla dzieci i młodzieży,
  - wsparcie dla procesów adaptacji pomieszczeń i budynków na cele wychowawcze i ogólnospołeczne.
- 13) Środowisko naturalne zabezpieczone dla potrzeb przyszłych pokoleń, w szczególności poprzez:
- poprawę stanu zieleni miejskiej w tym parków miejskich,
  - ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno- bytowych zanieczyszczeń powietrza w mieście,
  - ochronę cennych przyrodniczo obszarów gminy,
  - utrzymanie zrównoważonego sposobu gospodarowania uwzględniającego aspekty ochrony środowiska,
  - wprowadzenie systemu segregacji odpadów w celu pozyskiwania surowców wtórnych,
  - utrzymanie i wzmocnienie ekologicznej stabilności obszarów leśnych poprzez zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych i tworzenie korytarzy ekologicznych.
- 14) Bezpieczna gmina:
- poprawa bezpieczeństwa i organizacji ruchu drogowego – instalacja sygnalizacji świetlnej na głównych skrzyżowaniach dróg, modernizacja istniejącego oznakowania.
- 15) Uregulowana i odpowiadająca potrzebom mieszkańców sytuacja mieszkaniowa, w szczególności poprzez:
- wsparcie budowy tanich mieszkań dla ludzi młodych,
  - adaptację niewykorzystanych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,
  - zainicjowanie działalności Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego- TBS,
  - zabezpieczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne w planie zagospodarowania przestrzennego,
  - pozyskiwanie środków UE na modernizacje i remonty zasobów mieszkaniowych.
- 16) Informatyzacja miasta i gminy, w szczególności poprzez:
- budowę urządzeń technicznych i sieci Internetu szerokopasmowego,
  - instalację ogólnodostępnego systemu bezprzewodowego Internetu.
- 17) Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego grup zagrożonych patologiami i bezrobociem.
- 18) Wysoka jakość oświaty w gminie, w szczególności poprzez:
- zwiększenie efektywności nauczania kompetencji kluczowych z punktu widzenia dalszej ścieżki edukacyjnej i potrzeb gminnego rynku pracy, zwłaszcza w zakresie nauk przyrodniczych, matematycznych i technicznych, kompetencji lingwistycznych i ICT, przedsiębiorczości.
- 19) Baza infrastrukturalna przystosowana do potrzeb rynku

- 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 lokalnych.

20) Dostępne i wysokiej jakości usługi turystyczne w gminie, w szczególności poprzez:

- inwestycje służące utrzymaniu i kultywowaniu tradycyjnych zawodów i rzemiosła w Opolu Lubelskim oraz inwestycje służące wspieraniu lokalnej lub ludowej twórczości,
- stworzenie spójnej ogólnogminnej oferty turystycznej, generującej pozytywny wizerunek gminy na rynku turystycznym (turystyka aktywna, turystyka przyrodnicza, turystyka kulturalna),
- organizacja i rozszerzenie zakresu imprez i wydarzeń kulturalnych związanych z dziedzictwem, historią i tradycjami rzemiosła w Opolu Lubelskim.

21) Funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, w szczególności poprzez:

- realizację projektów mających na celu przywrócenie zdegradowanym obszarom Opolu (w tym przemysłowym np. cukrownia) funkcji gospodarczych, edukacyjnych, turystycznych, społecznych i kulturalnych,
- uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej,
- wzmocnienie funkcji centrum miasta – koncentracja obiektów usług, gastronomii, kultury, wypoczynku i rekreacji, administracji,
- stopniowe porządkowanie istniejącej zabudowy centrum miasta – elementy stref funkcjonalno- przestrzennych,
- ochrona cennych przyrodniczo obszarów miasta i wokół miasta (w szczególności lasy), poprawa stanu środowiska mieszkalnego,
- tworzenie systemu informacji turystycznej,
- aktywna realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji w zakresie przestrzeni miejskiej, przy współudziale mieszkańców, przedsiębiorców oraz funduszy UE.

Powyższe cele zostały uwzględnione w przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

### **3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY**

Ład przestrzenny jest przejawem prawidłowego gospodarowania przestrzenią, którego celem jest dążenie do harmonijnego ukształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb społecznych, gospodarczych, przyrodniczych i kulturowych. Właściwe ukształtowanie przestrzeni zapewnia jej uporządkowanie i zachowanie walorów kompozycyjno-estetycznych. Polega to między innymi na odpowiednim rozmieszczeniu funkcji terenów, które bezkonfliktowo sąsiadują ze sobą i zapewniają optymalne wykorzystanie przestrzeni.



Ład przestrzenny, jako nieodzowny warunek zrównoważonego rozwoju gwarantuje zaspokojenie potrzeb współczesnego pokolenia bez umniejszania szans przyszłych generacji na zaspokojenie ich potrzeb. W praktyce oznacza to, że wzrostowi gospodarczemu powinna stale towarzyszyć świadomość dbałości o szeroko rozumiane środowisko przyrodnicze, społeczno-ekonomiczne i kulturowe.

Struktury funkcjonalno-przestrzenne gminy kształtowane na przestrzeni kilkuset lat, charakteryzują się znaczną czytelnością. Niemniej jednak zauważalne są tendencje do zakłócania ładu przestrzennego objawiające się głównie rozpraszaniem zabudowy co w odbiorze sprawia wrażenie nieładu. Przemieszczenie zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej mogące prowadzić do powstawania sytuacji konfliktowych jest procesem trudnym do opanowania, wynikającym z postępujących zmian społeczno-gospodarczych. Zjawisko to wymaga określenia zasad koordynacji i kontroli działań zapobiegających lub minimalizujących pojawianie się konfliktów.

Podstawowymi dokumentami, które respektując zasady zrównoważonego rozwoju, określają cele i kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania gminy są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określone w nich przestrzenne uwarunkowania głównych funkcji i celów rozwoju gminy uznaje się za aktualne i adaptuje na potrzeby zmiany Studium z założeniem ich weryfikacji i uzupełnienia.

## **4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **4.1. Położenie fizycznogeograficzne**

Zgodnie z podziałem J. Kondrackiego gmina Opole Lubelskie leży w obszarze dwóch subregionów Wyżyny Lubelskiej (w randze mezoregionów): Kotliny Chodelskiej i Wzniesień Urzędowskich. Wyżyna Lubelska jest makroregionem należącym wraz z Roztoczem do podprovincji o nazwie Wyżyna Lubelsko-Lwowska. Kotlina Chodelska zajmuje północną i środkową część gminy, zaś Wzniesienia Urzędowskie część południową. Granica pomiędzy oboma mezoregionami ma charakter rozmyty, strefowy w postaci łagodnego proggu przebiega po południowej stronie terytorium administracyjnego miasta.

Klasyfikacja krajobrazów naturalnych A. Richlinga i A. Dąbrowskiego, w obrębie Kotliny Chodelskiej identyfikuje trzy rodzaje krajobrazów naturalnych: zalewowych den dolin (dolina Chodelki), teras nadzalewowych (obrzeża doliny Chodelki) i kotlin w terenach wyżynnych (pozostała część Kotliny Chodelskiej w postaci połogich stoków). Z kolei w obszarze Wzniesień Urzędowskich można zidentyfikować (idąc od północy ku południowi) krajobrazy węglanowe i krajobrazy lessowe.

## 4.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne

Z punktu widzenia planowania przestrzennego zasadnicze znaczenie ma tylko płytkie podłoże geologiczne, a konkretnie zmienność przestrzenna utworów powierzchniowych i zasoby surowców mineralnych.

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania utworów trzeciorzędowych, co oznacza, że utwory czwartorzędowe zalegają bezpośrednio na podłożu kredowym. Najbardziej rozprzestrzenione są osady pochodzące z okresu zlodowacenia środkowopolskiego. Reprezentowane są przez gliny zwałowe i piaski akumulacji lodowcowej (wodnolodowcowe). Gliny zwałowe występują w postaci kilkunastu izolowanych płatów o miąższości do kilku metrów w okolicach Leonina, Zagród, Gór Kluczkowickich, Elżbiety, Puszna Godowskiego, Puszna Skokowskiego, Franciszkowa, Wólki Komaszyczej, Grabówki, Skokowa i Zajączkowa. Piaski wodnolodowcowe budują skrzydła dolin i wypełniają rozległe pozadolinne obniżenia w wielu rejonach gminy. Licznymi śladami stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego są rozsiane na terenie całej gminy głązy narzutowe.

Osady zlodowacenia północnopolskiego reprezentują piaski rzeczne terasy bałtyckiej, piaski rzeczno-peryglacjalne budujące terasy nadzalewowe, piaski ze żwirami rezydualne, lessy i lessy piaszczyste, mułki i mułki piaszczyste lessopodobne. Lessy w postaci zwartej pokrywy występują w południowej części gminy.

Z okresu zlodowacenia północnego pochodzą rozległe pokrywy piasków eolicznych, będące efektem procesów wydmywających na terasach nadzalewowych, a także piaski eluwalne na glinach zwałowych, rzadziej na piaskach wodnolodowcowych. Dna suchych dolin wypełniają mułki, mułki piaszczyste i piaski pyłowate. Do najmłodszych osadów należą żwirowe osady rzeczne teras zalewowych oraz mady, namuły, namuły torfiaste i torfy wypełniające doliny rzeczne i obniżenia pozadolinne.

Na terenie gminy występują złoża surowców mineralnych tj. piasków i żwirów, torfów i surowców ilastych ceramiki budowlanej. Inwentaryzacja zasobów wykazała występowanie kopalin o zasobach udokumentowanych, zarejestrowanych, szacunkowych i perspektywicznych. Z uwagi na występowanie złóż w obszarach prawnie chronionych część zasobów surowcowych wykazuje różny stopień kolizyjności ze środowiskiem przyrodniczym w szczególności dotyczy to złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami.

Poniższa tabela zawiera zestawienie siedmiu udokumentowanych na terenie gminy złóż piasków i żwirów. Złoże Ciepiałówka – Zbiornik zlokalizowane jest w granicach administracyjnych miasta.

**Wykaz złóż piasków i żwirów (w tys. ton)**

Lp.	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby		Wydobycie
			geologiczne	przemysłowe	
1	Ciepiałówka – Zbiornik	P – zasoby rozpoznane wstępnie (w kat. C <sub>2</sub> +D)	4733	-	-



2	Emilcin	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	295	-	-
3	Grabówka II	Z – wydobyte zaniechane	26	-	-
4	Grabówka III	E – eksploatowane	326	113	11
5	Grabówka IV	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	520	-	-
6	Grabówka V	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	204	-	-
7	Ożarów	Z – wydobyte zaniechane	359	-	-
8	Ożarów 1	E – eksploatowane	229	-	10
9	Zająchków dz. 167/3	T – zagospodarowane, eksploatowane okresowo	14	16	-
10	Zająchków I	T – zagospodarowane, eksploatowane okresowo	35	-	-
11	Zająchków II	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	95	-	-
12	Zająchków III	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	93	-	-
13	Zająchków IV	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	171	-	-

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII. 2014r.

W złożu „Ciepielówka – Zbiornik”, zlokalizowanym w czaszy projektowanego zbiornika wodnego, udokumentowano piaski wodnolodowcowe, rzeczne i rzeczne teras nadzalewowych o średniej miąższości 4,59 m.

W złożach: „Grabówka II”, „Grabówka III”, „Grabówka IV”, „Grabówka V”, „Zająchków dz. 167/3”, „Zająchków I”, „Zająchków II”, „Zająchków III” i „Zająchków IV” udokumentowano piaski drobnoziarniste wodnolodowcowe, przydatne do robót budowlanych i drogowych.

Złóża „Ożarów” i „Ożarów I” stanowią piaski eoliczne w wydmach, przydatne do robót budowlanych.

Jakkolwiek stale lub okresowo są eksploatowane tylko 2 złoża z wymienionych 7, to pod koniec lat dziewięćdziesiątych zinwentaryzowano łącznie 26 punktów eksploatacji i odsłoneń piasku, z których z blisko połowy pozyskiwano piasek dla lokalnych potrzeb budowlanych.

W wyniku prac geologiczno-zwiadowczych przeprowadzonych w latach siedemdziesiątych ub. wieku, wytypowano 5 obszarów prognostycznych występowania piasku czwartorzędowego. Badania w obrębie dwóch z nich (Leśniczówka i Zajączków) dały wynik negatywny.

#### Obszary prognostyczne występowania kopalin

Nr obszaru na mapie	Miejscowość	Przypuszczalne zasoby w tys. m <sup>3</sup>	Forma występowania
I	Niezdów – Jankowa Grobla	4 127,5	wydma
II	Zajączków	-	piaski wodnolodowcowe
III	Leśniczówka	-	piaski wodnolodowcowe
IV	Rozalin	-	piaski wodnolodowcowe
V	Zgoda – Wrzelowiec	-	płat piasków wodnolodowcowych, rzecznych i eolicznych

Źródło: Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lubelskie 1997

Surowce ilaste na terenie gminy są reprezentowane przez gliny zwałowe i lessy. Te pierwsze występują w postaci kilku izolowanych płatów osiagając miąższość kilku metrów. Ze względu na zanieczyszczenia piaszczyste, żwirowe i głazowe nie są traktowane jako perspektywiczne; nigdy również nie były tu eksploatowane. W odróżnieniu od glin zwałowych lessy występują w postaci zwartej, ciągłej pokrywy o miąższości dochodzącej do 12 m, jednak ich wartość jako surowca obniża duża zawartość węgla wapnia, która sprawia, że produkowane z nich wyroby ceramiczne odznaczają się niską wytrzymałością. W przeszłości less był eksploatowany w miejscowości Białowoda.

Ze wszystkich występujących na terenie gminy, najdokładniej rozpoznane są zasoby złóż torfu. Występują one w postaci torfów niskich o miąższości od 0,5 do 4,25 m. Udokumentowano je w 9 złożach.

#### Wykaz złóż torfów

Lp.	Nazwa złoża, miejscowość	Zasoby tys. m <sup>3</sup>		Surowce towarzyszące	Uwagi
		według opracowania geologiczno-złożowego	według bilansu zasobów		
1	„Grabówka” Grabówka	9,14	9,14	brak	

2	„Kazimierzów-Bielsko” Kazimierzów-Bielsko	1563,0	-	brak	Część NW złoża znajduje się na terenie gminy Karczmiska
3	„Skoków-Zosin”			brak	
4	Zajączków	221,0	-	brak	
5	Trzebieszka	150,0	-	gytia	
6	Grabówka	286,0	-	brak	
7	Emilcin	88,0	-	brak	
8	Skoków	125,0	-	brak	
9	„Komaszyce – Chodel” Ruda Maciejowska Komaszyce	2701,0		gytia	Część SE złoża znajduje się na terenie gminy Chodel

Źródło: Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lubelskie 1997

Torf nadaje się do celów rolniczych. Ani jedno złożo nie jest eksploatowane, choć w przeszłości w dwóch z nich („Kazimierzów-Bielsko” i „Komaszyce-Chodel”) wydobywano torf dla celów opałowych. Wszystkie złoża torfu mają wyłącznie lokalne znaczenie.

### 4.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar gminy należy do lubelsko-podlaskiego regionu hydrogeologicznego, należącego do tzw. makroregionu centralnego. W regionie tym głównym poziomem wodonośnym są osady górnej kredy, a drugorzędny – utwory czwartorzędu. Środowiskiem krążenia wód kredowych są spękane wapienie, opoki i margle mastrychtu. Wody tego poziomu kształtują się w hydroizohipsach 200-140 m n.p.m.. W centralnej i południowej części gminy przeważają wody głębokie (20-40 m) i bardzo głębokie (ponad 40 m). Krążą one w systemie szczelinowym i warstwowo-szczelinowym i charakteryzują się dużym stopniem twardości ze względu na znaczną zawartość rozpuszczonych w nich związków wapnia i magnezu. Są to wody o niskich temperaturach (8-9°C). Ten główny poziom wodonośny jest drenowany w strefach o podwyższonej szczelinowatości w sąsiedztwie dolin rzecznych, przy czym udział drenażu korytowego w zasilaniu rzek prawdopodobnie jest większy niż udział źródeł, według innych autorów – wyraźnie większy. W obrębie Kotliny Chodelskiej najczęściej występuje jedno ciągle zwierciadło wód podziemnych łączące hydraulicznie zbiorniki wód kredowych (w marglach i wapieniach płaskich garbów międzydolinnych i spłaszczeń podstokowych), wód czwartorzędowych (w obszarach teras w dolinie Chodelki) i wód aluwialnych w dnach dolin. Zwierciadło tych wód z reguły nie występuje głębiej niż 5 m. Zwierciadło wody w strefach wododziałowych jest silnie spłaszczone z powodu dużej przepuszczalności skał i ich spękania ułatwiającego przenikanie wody w głąb. Większe spadki hydrauliczne obserwowane są głównie w strefach krawędzi dolin Chodelki i Jankówki.

W strefach spękań tektonicznych, w osi których rozwinęły się doliny, może następować ucieczka wody w głąb i zanikanie cieków na krótkich odcinkach. Zjawisko to prawdopodobnie ma miejsce w strefie źródłiskowej Potoku Wrzelowieckiego, a także w rejonie Puszna

Godowskiego. Innym, równie rzadkim zjawiskiem, bo występującym tylko w rejonie Ożarowa, są wody zawieszane, tzw. wierzchówki (warstwę półprzepuszczalną stanowią tu gliny zwałowe).

Rozpoznane zasoby wód podziemnych określone są jako duże. Szacuje się je powyżej 350 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>. Szczególnie dużą zasobnością odznacza się kredowe piętro wodonośne. Z użytkowego punktu widzenia traktowane jest jako główny poziom wodonośny, a ujmowaniu wód głębinowych sprzyjają na ogół korzystne warunki hydrogeologiczne. Na obrzeżach gminy wydajność potencjalna typowego ujęcia zarówno w utworach kredy, jak i czwartorzędu określona jest jako bardzo wysoka lub wysoka i stopniowo zmniejsza się w kierunku centrum. Głębokość zwierciadła namierzonego w studniach głębinowych waha się od 6,0 m ppt w Niezdowie (przy połączonym poziomie wodonośnym czwartorzędowo-kredowym) do 49,5 m pt w Górach Kluczkowickich (w poziomie kredowym). Wydajności maksymalne studni wynoszą od 6,52 m<sup>3</sup>/h przy depresji 0,48 m w miejscowości Niezdów do 138,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji 9,27 w Opolu Lubelskim (ujęcie miejskie, studnia nr 5c).

Stan wód podziemnych (zarówno głębinowych, jak i gruntowych) nie jest obecnie badany. W jednym czynnym w gminie punkcie badawczym w Górach Opolskich w latach 2006 i 2007 stwierdzono kolejno III klasę czystości wód kredowych i ponadnormatywną (dla wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi) zawartość żelaza oraz II klasę czystości (wody dobrej jakości).

Gmina niemal w całości leży w obszarze dorzeczy rzek II-go rzędu: Chodelki, Potoku Wrzelowieckiego i Wyżnicy. Działy wodne II, III i IV rzędu przebiegają w obszarach wierzchwinowych i są bardzo wyraźne. Trudności z wyznaczeniem działów wodnych niższego rzędu występują dopiero w północnym, nizinnym obszarze gminy.

Północna i północno-wschodnia część gminy odznacza się dużą gęstością tkanki wodnej, na którą składają się: sieć rzeczna, stawy, dość liczne źródła, mokradła (najczęściej stałe) oraz tereny pocięte siecią melioracyjną. Głównymi rzekami tej części gminy są: Chodelka i jej lewy dopływ Jankówka. Chodelka od wschodniej granicy gminy do Zajączkowa płynie naturalnym korytem. Na odcinku tym przejmują szereg krótkich dopływów, biorących swój początek ze źródeł o bardzo małych wydajnościach funkcjonujących w szerokim dnie doliny. Najdłuższym dopływem na tym odcinku rzeki jest dopływ spod Wronowa – miejscowości położonej na terenie gminy Poniatowa. Poniżej Zajączkowa koryto Chodelki jest przekształcone, a jej dolina zmeliorowana, a zjawiska wodne manifestują się przede wszystkim stawami. Na wysokości Woli Rudzkiej rzeka prowadzi średnio 0,8 m<sup>3</sup> wody na sekundę. Największym dopływem Chodelki na tym odcinku jest Poniatówka.

Jankówka, zwana również Leonką (bierze swój początek w miejscowości Leonin na wysokości 172 m n.p.m.), bądź Starą Rzeką, płynie równoległe do Chodelki i wpada do niej już poza obszarem gminy w Kosiorowie, na 40-tym kilometrze jej biegu. Przepływ Jankówki w Opolu Lubelskim, przez który płynie mocno zmienionym, wyprostowanym korytem, waha się w granicach 0,2 m<sup>3</sup>/sek.

Południowa część gminy jest odwadniana przez Potok Wrzelowiecki. Przez gminę przepływa tylko na odcinku kilku kilometrów, ale tworzy wyraźną płaskodenną dolinę, o wysokich i stromych zboczach. Również i w niej, w miejscowościach Wrzelowiec i Kluczkowice, utworzono stawy. Tkanka wodna w tej części gminy jest wyjątkowo rzadka; odległości do wody na pograniczu obrębu Elżbieta (gm. Opole Lub.) i obrębu Kolonia Łaziska (gm. Łaziska) przekraczają 6 km i należą do największych na Lubelszczyźnie.

Południowe fragmenty obrębów: Wandalin, Białowoda, Zadole i Ćwiętalka są

odwadniane przez potok Podlipie, będący prawym dopływem Wyźnicy, jednakże to odwadnianie odbywa się wyłącznie poprzez okresowe spływy powierzchniowe i odpływ podziemny.

W gminie występują następujące abiotyczne typy rzek:

- mała rzeka wyżynna węglanowa - Chodelka;
- potoki wyżynne węglanowe z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych – dopływy prawoboczne Chodelki oraz Potok Wrzelowiecki;
- typ nieokreślony – Jankówka.

Na terenie gminy w zasadzie brak naturalnych zbiorników wodnych. To zastrzeżenie bierze się stąd, że istniejące niegdyś naturalne rozlewiska, zostały przez człowieka już dawno przekształcone poprzez podpiętrzenie groblami. Największym takim zbiornikiem jest jezioro Bartków Ług. Obecnie traktowane jako sztuczny zbiornik wodny.

Wody podziemne są drenowane przez źródła – naturalne samoczynne i skoncentrowane wpływy wód podziemnych, a także przedostają się do koryt rzecznych poprzez warstwę aluwiów. W okresach bezopadowych w rzekach płyną wody pochodzące bądź z zasobów podziemnych, bądź ze źródeł. Występowanie źródeł jest bardzo nierównomierne, istnieją niemal wyłącznie w dolinach rzecznych, głównie w strefach krawędziowych. Obecnie funkcjonuje ich 8 a najwydajniejszymi są źródła w Leoninie i Wrzelowcu.

Jakość wody powierzchniowej na terenie gminy od wielu lat nie jest badana. Jednak w „Raportie o stanie środowiska województwa w 2009 r.” (2010) wody Chodelki (i Leonki) określono jako niezagrożone. Tym niemniej sprawa nie jest jednoznaczna. Dokonana w roku 2009 r. ocena przydatności wód Chodelki przeznaczonych do bytowania ryb w warunkach naturalnych określiła je jako nieprzydatne (Raport WIOŚ 2010).

#### **4.4. Warunki klimatyczne**

Obszar gminy leży w strefie klimatu umiarkowanego o narastających w kierunku wschodnim wpływach klimatu kontynentalnego.

W regionalizacji klimatycznej Lubelszczyzny A. i W. Zinkiewiczów, gmina sytuuje się w dziedzinie opolsko-puławskiej, jednej z 6 wyodrębnionych w województwie i uważanej za sprzyjającą klimatycznie człowiekowi. Dziedzina ta odznacza się wysokimi średnimi rocznymi temperaturami (ponad 7,8 °C), największą liczbą dni okresu optymalnych dla człowieka temperatur powietrza (ponad 42 dni), najmniejszymi w województwie amplitudami rocznymi temperatury powietrza (poniżej 23,8°C), najdłuższym okresem lata (około 100 dni) oraz wysokimi rocznymi wartościami niedosytu wilgotności powietrza (około 3,4 mb).

Gmina posiada bardzo korzystne w skali kraju warunki usłonecznienia. Średnie roczne temperatury powietrza wynoszą 7,8 °C. Jest to temperatura wyższa w stosunku do pozostałego obszaru Wyżyny Lubelskiej. Całkowite promieniowanie słoneczne (średnia suma dobową w roku) osiąga wartość 10,06 MJ/m<sup>2</sup>. Roczna suma usłonecznienia rzeczywistego wynosi 1495 godzin, średnie w roku usłonecznienie względne - 33,4%, a zachmurzenie- 70%. Liczba dni gorących w roku (temp max > 25°C) wynosi 38,4, dni upalnych (temp. maks. > 30°C) - 3,7, dni mroźnych w roku (temp. min. < 10°C) - 31,2, a bardzo mroźnych (temp. min.<10°C)-4,4.

Średnia w roku prędkość wiatru wynosi 3,2 m/sek, natomiast liczba dni z silnym wiatrem

(> 8 m/sek) - w roku osiąga wartość 23,2. Przeważają wiatry z sektora zachodniego o średniej prędkości 3,5 m/sek.

Liczba dni z opadem (> 0,1 mm) średnio w roku wynosi 172, liczba dni z pokrywą śnieżną- 87, z mgłą- 23,6, a z burzą- 24,3.

Okres wegetacyjny trwa około 220 dni, a okres gospodarczy (bez przymrozków) - 248 dni.

W gminie Opole Lubelskie zdecydowanie przeważają tereny o bardzo korzystnych i korzystnych warunkach bioklimatycznych, to jest związanych z wierzchowinami o suchym podłożu. Wyróżniają się bardzo dobrymi warunkami radiacyjnymi (nasłonecznienia) i anemologicznymi (są bardzo dobrze przewietrzane).

#### 4.5. Gleby

Łączny areał gruntów ornych w gminie wynosi 10 304,0 ha, co stanowi 53,2% powierzchni gminy. Odsetek ten, zwany również wskaźnikiem urolnienia gminy, należy w skali województwa do stosunkowo niskich. Łączna powierzchnia łąk i pastwisk wynosi 1 235,9 ha, co stanowi 6,4% powierzchni gminy. Gleby o wadliwym uwilgotnieniu użytkowane są z reguły jako pastwiska.

Zasoby gleby są atutem rozwojowym gminy. W kompleksowej ocenie warunków przyrodniczych produkcji rolnej w gminie jakość gleb była najwyżej bonitowana. Chociaż nie stwierdzono gleb ornych w I klasie, a gleb łąkowych w I i II klasie, to w odniesieniu do gruntów ornych znaczącą przewagę posiadają gleby w klasach średnio wysokich, tj. III i IV. Wyraźnie niższą jakość posiadają natomiast gleby łąkowe, głównie wskutek wadliwych stosunków wodnych.

#### Zasoby gleb użytkowanych rolniczo<sup>1</sup> – stan: 30.08.2011

Klasa botnit.	Miasto			Gmina			Łącznie
	Grunty orne R	Łąki Ł	Pastwiska Ps	Grunty orne R	Łąki Ł	Pastwiska Ps	
I							-
II				384,5			384,5
IIIa	98,9	0,5	1,5	818,7	23,7	4,3	2316,8
IIIb	264,3			1104,9			
IVa	231,9	93,3	9,2	1943,6	285,9	53,4	4509,1
IVb	95,5			1796,3			
V	90,3	19,2	14,0	1489,9	311,2	201,9	2126,5
VI	31,3	1,6	3,3	1141,6	113,7	98,8	1390,3
Łącznie	812,3	114,6	28,0	8679,5	734,5	358,4	

Źródło: Starostwo Powiatowe w Opolu Lubelskim

<sup>1</sup> bez gruntów rolnych zabudowanych



W bonitacji jakości i przydatności rolniczej gleb (IUNG 1991) gleby miasta i gminy Opole Lubelskie uzyskały 50,6 punktów, co sytuowało gminę w pobliżu średniej województwa (przy skali 30 – 90 punktów).

#### **4.6. Obszary i obiekty prawnie chronione**

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Wrzelowiecki Park Krajobrazowy utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem krajobrazu kulturowego północno-zachodniej części Wzniesień Urzędowskich oraz Małopolskiego Przełomu Wisły między Józefowem a Piotrawinem.

Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W 2015 roku Sejmik Województwa Lubelskiego wprowadził zmiany w zasadach ochrony oraz uszczegółowił przebieg granic Obszaru. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione uchwałą Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoji siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

Użytek ekologiczny „Emilcin” znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Na terenie gminy występują dziko rośliny, grzyby i zwierzęta objęte ochroną gatunkową

zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

#### **4.6.1. Wrzelowiecki Park Krajobrazowy (WPK)**

Zajmuje południowo-zachodni fragment gminy i stanowi 17,3 % jej powierzchni (3250 ha). W gminie znajduje się 65 % całkowitej powierzchni parku krajobrazowego. Otulina WPK w gminie ma powierzchnię 5200 ha, co stanowi 27,6 % powierzchni gminy.

W WPK obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w Rozporządzeniu nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

#### **4.6.2. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Chodelski OCK zajmuje powierzchnię 24610 ha, obejmując swym zasięgiem osiem gmin powiatów opolskiego i lubelskiego. W gminie znajduje się 4570 ha, co stanowi ok. 24,3% jej powierzchni. Obejmuje północno-wschodni skrawek gminy, a jego granica przebiega lewostronnym obrzeżem doliny Chodelki.

W ChOCK 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.

#### **4.6.3. Projektowane rezerваты przyrody**

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie 5 rezerwatów przyrody. Wszystkie należą do typu krajobrazowo-leśnych, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże powierzchniowo fragmenty Wzniesień Urzędowskich.

- 1) „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym, w runie: wawrzynek wilczełyko, tojad mołdawski, parzydło leśne.
- 2) „Ćwiętalka – Niesiołowice”, duży obszarowo obiekt – 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych; w rejonie suchych dolin, wąwozów i zagłębień dominują dobrze zachowane lasy mieszane z zespołu grądowego, z dużym udziałem lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego. W znacznej części są to lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym. Występują ponadto liczne gatunki rzadkie i chronione: wawrzynek wilczełyko, lilia złotogłów, tojad dziubkowaty, parzydło leśne i inne.
- 3) „Kluczkowice – Ośrodek”, obiekt położony w kompleksie lasów państwowych leśnictwa Kluczkowice, nadleśnictwa Kraśnik, w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem *Tilio-Carpinetum* z licznymi przestojami starych i zdrowych okazów lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (często o walorach pomników przyrody). Liczne gatunki rzadkie i chronione.



- 4) „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych (głębokie i rozczłonkowane wąwozy) z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi. Lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym.
- 5) „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha lasów prywatnych porastających zespół wąwozów lessowych uchodzących do kilkumetrowej suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice; projektowany obiekt ma zadanie ochronę grądu *Tilio-Carpinetum* z licznymi egzemplarzami pomnikowych lip drobnolistnych i dębów szypułkowych oraz rzadkimi i chronionymi gatunkami flory.

#### 4.6.4. Pomniki przyrody

Jakkolwiek pomniki przyrody nie mają większego znaczenia dla ustalania strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, to pośrednio świadczą o naturalności elementów przyrody, a także stosunkowo dobrym stanie środowiska abiotycznego i niewielkim przekształceniu antropogennym obszaru. W gminie istnieją następujące zatwierdzone pomniki przyrody:

- 3 dęby szypułkowe w Kluczkowicach (nr 14 w rejestrze wojewódzkim),
- jodła kalifornijska na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 196),
- sosna pospolita na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 197),
- platan klonolistny na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 198),
- dąb szypułkowy w Kluczkowicach na terenie ośrodka wypoczynkowego (nr 146),
- dąb szypułkowy na terenie parku ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 106),
- brzoza czarna nad stawem, na terenie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 188),
- 4 dęby szypułkowe we Wrzelowcu Małym, przy zakręcie szosy, na skraju łągu olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepiałówce – Zagrodach (nr 199),
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej,
- kasztanowiec biały w zespole dworsko-parkowym w Niezdowie,
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej.

#### 4.6.5. Obszary Natura 2000

W granicach gminy znajduje się ostoja siedliskowa „Opole Lubelskie „ o kodzie PLH060054 i łącznej powierzchni, 1 156,97 ha oraz ostoja siedliskowa „Komaszyce” o kodzie PLH060063 i łącznej powierzchni 127,82 ha.

#### 4.6.6. Użytki ekologiczne

Istniejący użytek „Emilcin” obejmuje podmokłe łąki z licznymi zagłębieniami i oczkami wodnymi. Zróżnicowane biotyipy są podstawą wykształcenia wielu zbiorowisk roślinnych:

szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk, bagiennych i wodnych. Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków: dziwonii, podróżniczka i dudka.

#### **4.6.7. Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Pustelnia– Jankowa”**

Położony w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu o powierzchni 1820 ha, stanowi fragment cennego kompleksu leśno-stawowego ciągnącego się w kierunku zachodnim na terenie gminy Łaziska. Jest to bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, cechujący się dużą różnorodnością siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz dużym bogactwem florystycznym. W jego granicach występują niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski.

#### **4.6.8. Projektowany Geopark Małopolski Przełom Wisły**

Zgodnie z definicją podawaną przez UNESCO, geopark to obszar dziedzictwa geologicznego, na którym prowadzi się politykę zrównoważonego rozwoju ekonomicznego. Stwarza on możliwości zatrudnienia dla mieszkańców i osiągnięcia rzeczywistych korzyści ekonomicznych poprzez odpowiedni rozwój turystyki opartej na potencjale nagromadzenia atrakcyjnych geostanowisk.

W oparciu o Geopark przekazywana jest społeczeństwu wiedza geologiczna w połączeniu z aspektami biotycznymi i kulturowymi danego środowiska, które są uwarunkowane cechami geologicznymi i krajobrazowymi.

W granicach Geoparku znajdują się jednostki fizycznogeograficzne: Małopolski Przełom Wisły (środkowy odcinek od Zawichostu do Puław) oraz obrzeża sąsiednich regionów tj.: Wysoczyzny Lubartowskiej, Płaskowyżu Nałęczowskiego, Równiny Bełżyckiej, Kotliny Chodelskiej, Wzniesień Urzędowskich, Przedgórze Iłżeckiego i Równiny Radomskiej.

Na terenie gminy Opole Lubelskie granice projektowanego Geoparku obejmują dwa obszary: północnozachodni – okolice Pomorza i Niezdowa oraz południowo zachodni – od Ożarowa Pierwszego przez Kręciszówkę i Wandalin po granice administracyjne gminy.

W obszarze północnym atrakcyjną osobliwością geologiczną jest geostanowisko w postaci zespołu wydym o długości ok. 2,5 km, położonych na zachód od miejscowości Pomorze, wokół zbiornika wodnego Bartków Ług. Drugim geostanowiskiem zlokalizowanym za granicą gminy, lecz mającym wpływ na podnoszenie atrakcyjności turystycznej, jest wydma złożona o wymiarach 2 na 3 km, położona w południowej części Kotliny Chodelskiej, u wylotu dolinki denudacyjnej rozcinającej stok i zrównanie podstokowe, przy zachodniej granicy zabudowań wsi Niezdów i wzdłuż drogi do Kamienia.

W obszarze południowym, we Wrzelowcu, występują źródła Potoku Wrzelowieckiego oraz Źródło Wrzelowiec. Położone są w rozległej niszy na zachód od kościoła. Woda wypływa ze szczelin w skałach kredowych tworząc strumień. Innymi geostanowiskami w tym rejonie są głębokie jary lessowe występujące w okolicach Kluczkowic i Gór Kluczkowickich.

#### 4.6.9. Gleby chronione

Na terenie gminy ochroną prawną przed przeznaczaniem na cele nierolnicze objętych jest 2700 hektarów gleb mineralnych w klasach bonitacyjnych I–III, co stanowi ok. 25% użytków rolnych, oraz ok. 800 hektarów gleb organicznych, tj. ok. 7,5%.

Ze względu na dwudzielność fizjograficzną gminy, kompleksy mineralnych gleb chronionych w większości występują na Wzniesieniach Urzędowskich, gdzie tworzą niemal zwartą pokrywę (południowa i centralna część gminy). Na północ od doliny Chodelki gleby mineralne objęte ochroną występują sporadycznie.

Gleby organiczne wypełniają głównie doliny rzeczne. Największe kontury tworzą w dolinach Chodelki i Jankówki.

#### 4.6.10. Lasy ochronne

Za lasy szczególnie chronione – na podstawie ustawy o lasach – w gminie uznano:

- kompleks leśny na południe od Kluczkowic o znaczeniu glebochronnym, czyli chroniącym przed erozją wodną: zmywaniem, cieczeniem, sufozją i rozcinaniem powierzchni lessowej,
- kompleks „Cyprianowe Doły” – o podobnym znaczeniu,
- oddziały 226 i 227 w leśnictwie Kluczkowice, o znaczeniu glebochronnym i wodochronnym (w zlewni Wrzelowianki),
- fragment grądu, na wschód od Kluczkowic, dla ochrony cennego przyrodniczo i krajobrazowo wąwozu lessowego.

#### 4.6.11. Ochrona fauny i flory

##### 1) Obszary występowania najcenniejszych walorów florystycznych:

- „grądy wąwozowe”, cechujące się specyficznymi warunkami siedliskowymi: wąwozami i suchymi dolinami oraz występowanie kilku najrzadszych lokalnie gatunków: parzydło leśne, tojad mołdawski, paprotnik kolczysty, a ponadto w drzewostanie występuje wiele okazów starych i potężnych drzew, głównie lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (o parametrach pomników przyrody) – niektóre typowane do ochrony rezerwatowej,
- płaty dąbrów świetlistych, najrzadsze zespoły tego typu w regionie lubelskim; występują w rozproszeniu na rędzinach w okolicach Wrzelowca (Las Wałki) w parku krajobrazowym,
- ols torfowy i las bagienny w rejonie kompleksu leśnego wokół jeziora Bartków Ług (chronione i rzadkie rośliny torfowiskowe, np. rosiczka),
- na terenie gminy stwierdza się występowanie 51 gatunków roślin naczyniowych, uchodzących za rośliny regionalnie bardzo rzadkie lub częste. Wśród nich przeważają gatunki leśne (17 gatunków), nad wodami i kserotermiczne (po 9 gatunków), synantropijne (6 gatunków) i łąkowe (2 gatunki); 17 należy do roślin chronionych. Występują w 17 wyraźnych zgrupowaniach na obszarze gminy.

## 2) Obszary występowania najcenniejszych gatunków fauny:

- stawy Jankowa, Pustelnia, Bartkowy Ług wraz z przyległymi lasami, to rejony występowania awifauny, płazów i gadów chronionych,
- obszar łąk dolinnych w dolinie Chodelki,
- „grądy wąwozowe” i projektowane leśne rezerваты przyrody.

### 4.7. System przyrodniczy gminy (SPG)

Omawiany obszar cechuje się licznymi walorami i zasobami środowiska, przyrody i krajobrazu. Niektóre z nich stanowią obiekty prawnie chronione lub strefy ochronne. Ogółem ponad 70% powierzchni gminy stanowią, różnej rangi i znaczenia, tereny chronione ze względu na cenne wartości przyrodnicze. To nie wyczerpuje funkcji ochronnych w gminie; walory, głównie zasoby wodne Chodelki, są chronione w formie zlewni chronionej, gleby I – III klasy bonitacyjnej są chronione przed zmianą użytkowania rolniczego na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zachodnie i południowe skrawki gminy – to występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (lubelskiego). Ze względu na brak izolacji wgłębnych poziomów wodonośnych przewiduje się ustanowienie na podstawie ustawy prawo wodne obszaru ochronnego tego zbiornika. Jest on objęty ochroną planistyczną i oznaczony jako Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO).

Wielorakość form ochrony wielkoobszarowej przyrody i środowiska znajduje potwierdzenie w ich wzajemnym nakładaniu i krzyżowaniu się. Ponadto należy podkreślić ważną cechę tych form ochrony: zostały wyznaczone i służą ochronie walorów i zasobów o znaczeniu regionalnym lub krajowym, są elementem wojewódzkiego i krajowego systemu funkcjonowania przyrody. Jednocześnie nie zawsze obejmują wartości o znaczeniu lokalnym dla struktury funkcjonalno-przyrodniczej i szeroko rozumianych warunków życia mieszkańców gminy. Tę niezgodność starano się usunąć przez wyodrębnienie systemu przyrodniczego, który nie jest ani kolejną formą ochrony, ani nie uwzględnia wartości ponadlokalnych, ale obejmuje tereny o najważniejszej roli środowiskowej i przyrodniczej z punktu widzenia gminy i jakości warunków życia mieszkańców. Takie podejście ma umotywowanie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która podkreśla znaczenie walorów lokalnych w ustalaniu strategii rozwoju i polityki przestrzennej gminy.

#### 4.7.1. Ogólne zasady wyodrębniania systemu przyrodniczego

Zgodnie z przyjętą metodyką, system przyrodniczy stanowią obszary różnej funkcji i rangi ochrony:

- 1) **przyrodnicze obszary węzłowe** – to tereny najcenniejsze przyrodniczo, często o znaczeniu ponadlokalnym, dużej aktywności ekologicznej procesów biologicznych, unikalnych gatunkach i populacjach, stanowią „jądra” przyrodnicze obszaru, z których odbywa się ekspansja flory i fauny, ale również jako pozostałości przyrodniczej przeszłości i historii rejonu wymagają specjalnego potraktowania i ochrony we wszystkich koncepcjach zagospodarowania przestrzennego; omawiane obszary cechuje ponadto różnorodność korzystnych warunków przyrody nieożywionej, w tym szczególnie geomorfologicznych i hydrogeograficznych.

**2) leśne i dolinne obszary węzłowe** – to tereny wspomagające poprzednio wymienione, o mniejszej bioróżnorodności, często monogatunkowe, ale o dużej prężności ekologicznej; środowiskowotwórcze znaczenie terenów dolinnych, polegające na nagromadzeniu ekosystemów wodno-leśno-torfowiskowych narażona na antropogenne przekształcenia (głównie wynikające z funkcji rolniczej) wymagają zachowania, wzbogacania biologicznego i ochrony.

**3) dolinne obszary łącznikowe**, które w gminie stanowią dolinne korytarze ekologiczne, spełniające dwojaką rolę:

- obszarów przemieszczania się gatunków i populacji fauny i flory w obrębie systemu, czyli między obszarami węzłowymi a węzłami ekologicznymi,
- same, w wyniku nagromadzenia potencjału fauny i flory, stanowią obszar rozprzestrzeniania się gatunków i populacji.

Mają delikatne i wrażliwe na zmiany antropogenne stosunki wodne i zależne od nich siedliska, a więc również walory florystyczne i faunistyczne, wymagają wzmożonej kompleksowej ochrony, w tym – w miarę nieagresywnego użytkowania.

#### **4.7.2. System przyrodniczy gminy Opole Lubelskie**

**1) Wrzelowiecki Obszar Węzłowy** – obejmuje leśny fragment Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, którego rangę określają:

- lasy ochronne w zwartym kompleksie lasów wyżynnych,
- 2 projektowane leśne rezerваты przyrody,
- wysokie walory krajobrazowe (suche doliny, wąwozy, dolina Wrzelowianki),
- Obszar Wysokiej Ochrony zbiornika wód podziemnych, *w obszarze objętym zmianą- GZWP (406)*.
- rejon występowania cennych gatunków flory i fauny,
- środowiskowotwórcza rola zbiornika retencyjnego.

**2) Chodelski Obszar Węzłowy** – stanowi fragment Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwarty kompleks borowy z rozległymi dolinami Jankówki (Leonki) i Chodelki; o jego randze przyrodniczej i walorach środowiskowych m. in. decydują również:

- projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- chronione i rzadkie gatunki fauny i flory w dolinach i sąsiedztwie zbiorników wodnych,
- zlewnia chroniona Chodelki,
- siedliska borów wilgotnych i bagiennych, rzadkich w tej części Lubelszczyzny,
- wysokie walory estetyczno-krajobrazowe: przenikanie krajobrazów, wydmy, doliny, stawy, zbiorniki wodne.

**3) Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny** – to strefa leśno-łąkowa na północny wschód od Wrzelowca, położona częściowo w parku krajobrazowym i w jego otulinie; wartości „węzłowe” to:

- rejon występowania chronionych i rzadkich gatunków fauny i flory,
- węzeł hydrograficzny Jankówki (Leonki) i Wrzelowianki,
- użytek ekologiczny „Emilcin”,

- borowy kompleks, w tym siedliska borów wilgotnych i bagiennych,
- urozmaicony krajobraz: wydmy, doliny, zbiorniki wodne, śródleśne łąki i pola, torfowiska.

**4) Chodelski Węzeł Ekologiczny**, obejmujący fragment doliny Chodelki (od Rudy Maciejowskiej do Chodla) i sąsiadującej z nią doliny bezimiennego cieką spód Komaszyc Starych. Jego znaczenie w systemie przyrodniczym wynika z:

- mozaiki ekosystemów leśnych, torfowiskowych, bagiennych, łąkowo-pastwiskowych, wodnych,
- występowania rzadkich i chronionych gatunków flory,
- powiązań ekologicznych z terenami położonymi poza granicą gminy (w dolinie Chodelki) i w systemie wojewódzkim.

**5) Obszary łącznikowe**, które jako korytarze ekologiczne stanowią podstawę ciągłości SPG:

- korytarz ekologiczny Jankówki, stanowi teren łącznikowy pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym, Chodelskim Obszarem Ekologicznym i Wrzelowieckim Obszarem Węzłowym ekotony wodne, torfowiskowe, łąkowo-pastwiskowe, miejscami błotne, stanowią siedliska zróżnicowanej fauny i flory dolinnej, o których walorach decydują stosunki wodne,
- korytarz ekologiczny Chodelki, stanowiący podstawowe połączenie przyrodnicze pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym a Chodelskim Węzłem Ekologicznym, jest fragmentem zalesionej doliny, miejscami zabagnionej.

**6) Obszary poza SPG** stanowią około 65 % powierzchni gminy, na wierzchołkach Kotliny Chodelskiej i Wzniesień Urzędowskich, o przeciętnych walorach przyrodniczych, zaś wysokich wartościach środowiska glebowego (duży udział gleb chronionych) i rzeźby terenu (parowy, debry, suche doliny, wzgórza i ostańce denudacyjne).

## 4.8. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

### 4.8.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina odznacza się na ogół korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. O takiej ocenie decydują sprzyjające uprawom warunki agroekologiczne oraz położenie kompleksów dobrych i średnich gleb (klasa I-IV) na obszarach o korzystnej dla produkcji rolnej konfiguracji terenu.

Do czynników środowiskowych utrudniających rozwój gospodarki rolnej na wielu obszarach gminy należą zakwaszenie gleb spowodowane zanieczyszczeniem atmosfery i wieloletnią nieprawidłową agrotechniką oraz narastające zjawisko ugorowania i odłogowania gruntów rolnych. W południowej części gminy dużym zagrożeniem dla jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest erozja gleb, która na glebach lessowych przybiera też formy erozji wąwozowej.

Specjalne predyspozycje dla rozwoju rolnictwa posiadają sołectwa, w granicach których znajdują się zwarte areale dobrych gleb. Generalnie jest to południowa i wschodnia część gminy (zwłaszcza grunty Wandalina, Zadola, Cwiętalki, Kluczkowic, Puszna Godowskiego i Truszkowa).



W tej części rolniczej przestrzeni produkcyjnej, która charakteryzuje się dobrymi glebami i licznymi gospodarstwami dobrze wyposażonymi pod względem technicznym, intensywny rozwój gospodarki rolnej wymaga konsekwentnej ochrony gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze. Niezbędne jest przy tym dopuszczenie do remontów i modernizacji istniejących obiektów budowlanych, co ma szczególne znaczenie w przypadku obiektów służących bezpośrednio produkcji.

Zgodnie w wynikami Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2010 roku w gminie funkcjonowało 2884 indywidualnych gospodarstw rolnych. W porównaniu z poprzednim spisem z 2002 roku ubyło 147 gospodarstw, ale nie zmieniła się specjalnie struktura obszarowa gospodarstw. Dominują gospodarstwa do 5 hektarów, których jest 2258 (79,4% wszystkich gospodarstw). Gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha jest zaledwie 137 (6%). Na gospodarstwo przypada średnio 4,27 ha gruntów rolnych, z których 79% to użytki rolne.

Odsetek mieszkańców aktywnych rolniczo szacowany była na około 35% spośród 9 tysięcy osób zamieszkujących obszar wiejski.

Główne działy produkcji rolnej to produkcja sadownicza, produkcja owoców miękkich, uprawa ziemniaków, żyta, pszenicy, hodowla trzody chlewnej i bydła, produkcja drobiarska, hodowla ryb słodkowodnych (rocznie około 300 ton). Użytki rolne stanowią 78,8 gruntów rolnych, które są wykorzystane głównie pod uprawy trwałe oraz sadownictwo. W całości gruntów rolnych jest to odpowiednio 35,51% i 35,40%, natomiast w obrębie użytków rolnych ten odsetek jest znacznie wyższy i wynosi 45,05% i 44,91%.

#### **4.8.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

Lasy w gminie Opole Lubelskie zajmują powierzchnię 5,78 tys. ha i pokrywają 29,8% powierzchni gminy. Jest to odsetek wyraźnie większy od wskaźnika lesistości województwa lubelskiego, wynoszącego 22,2%. W strukturze własności proporcje są nierównoważne ponieważ lasy państwowe zajmują powierzchnię 2,9 tys. ha, a lasy prywatne 2,8 tys. ha.

Zasadnicze znaczenie dla gospodarki leśnej posiadają lasy państwowe należące do Nadleśnictwa Kraśnik. Zgrupowane są dużych kompleksach, do których należą: Niezdów I, Kleniewo, Kluczkowice.

Ponadto, lasy na gruntach Skarbu Państwa występują na kilkuset małych działkach rozsianych w różnych miejscach w obrębie lasów należących do prywatnych właścicieli. Najwięcej z nich znajduje się w kompleksie Ożarów.

W innym układzie przestrzennym występują lasy prywatne, ponieważ zgrupowane są w kilkudziesięciu, na ogół małych kompleksach w północnej i południowej części gminy. Do największych należą: Las Lipniak i Las Wandalin.

Zasobność lasów państwowych w gminie określa się zasobnością ogółu lasów należących do obrębu Niezdów Nadleśnictwa Kraśnik. W 2000 r. wynosiła ona 298 m<sup>3</sup>/ha, przy średnim wieku 62 lat, przeciętnym przyroście 7,72 m<sup>3</sup>/ha i udziale gatunków iglastych w wysokości 69,45%. Należy podkreślić, że zasobność lasów ochronnych jest wyższa od zasobności lasów gospodarczych o ok. 10 m<sup>3</sup>/ha. Zasobność drzewostanów lasów prywatnych przeciętnie stanowi ok. 70 % zasobności drzewostanów lasów należących do Skarbu Państwa.

Istotne znaczenie mają również zadrzewienia, które częściowo stanowią substytut lasu. W gminie Opole Lubelskie łączny obszar zajmowany przez zadrzewienia i zakrzewienia

szacuje się na około 300 ha. Najczęściej są to różnowiekowe olszyny w dolinach Chodelki i Leonki towarzyszące głównie korytom tych cieków. Występują z reguły w postaci zadrzewień grupowych i kępowych, rzadziej pasmowych i rzędowych. W obszarach pozadolinnych występują w bardzo dużym rozproszeniu w zagłębieniach bezodpływowych i wzdłuż rowów śródpolnych. Głównie są to olsze i wierzby, czasami dęby i jesiony.

Gospodarowanie populacjami zwierząt łownych w warunkach silnie przekształconego środowiska łowisk polnych i części łowisk leśnych, staje się coraz trudniejsze. Uproszczona struktura pól uprawnych i ujednolicony skład gatunkowy części lasów doprowadziły nie tylko do obniżenia ich naturalnej produktywności, ale również niekorzystnie zmieniły środowiska bytowania dziko żyjących zwierząt. Gospodarka łowiecka, rozumiana jako działalność w zakresie ochrony, hodowli i pozyskiwania zwierzyny, prowadzona jest na terenie kilku obwodów łowieckich.

#### **4.9. Potencjał odnawialnych źródeł energii**

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, za odnawialne źródło energii uważa się źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalne, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

W chwili obecnej na terenie gminy teoretycznie do pozyskania jest energia wód, słońca i wiatru, ciepło ziemi oraz energia z biomasy.

##### **4.9.1. Zasoby wodno-energetyczne**

Zgodnie z opracowaniem p.t. „Stan i perspektywy rozwoju hydroenergetyki w województwie lubelskim” (Lublin 2012), teoretyczne zasoby wodno-energetyczne całej zlewni Chodelki są następujące:

- teoretyczna moc – 2,21 MW (2,7% teoret. mocy województwa),
- udokumentowana moc techniczna – 0,16 MW (1,2% mocy województwa),
- roczne teoretyczne zasoby wodno-energetyczne – 19,39 GWh (19,6% zasobów województwa),
- roczne techniczne zasoby energetyczne – 1,4016 GWh (7,5% zasobów województwa).

##### **4.9.2. Zasoby energetyczne wiatru**

W Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego (2005) w gminie Opole Lubelskie w jej środkowo-wschodniej części, wyodrębniono obszar Truszków o szczególnie dogodnych warunkach wietrznych i terenowych dla rozwoju energetyki wiatrowej. Na wysokości 30 m nad poziomem gruntu w klasie szorstkości 0-1 zasoby roczne energii obliczono na 1100 kWh/m<sup>2</sup>.



### 4.9.3. Energia słońca

Dla efektywności pozyskiwania energii promieniowania słonecznego kluczowe znaczenie posiadają usłonecznienie i natężenie promieniowania słonecznego.

Na terenie gminy usłonecznienie (czas bezpośredniego dopływu promieniowania słonecznego w ciągu roku przy powierzchni ziemi) wynosi 1500 – 1550 h/rok i należy do najmniejszych w województwie lubelskim. Roczne promieniowanie całkowite nie przekracza 3600 MJ/m<sup>2</sup> (MJ – megadżul, 1 kWh = 3,5 MJ). Te niezbyt wysokie parametry sprawiają, że gmina została zaliczona do obszarów o tylko średnio korzystnych warunkach do rozwoju energetyki słonecznej, tj. obszarów o potencjalnej energii użytecznej poniżej 950 kWh/m<sup>2</sup>.

### 4.9.4. Zasoby wód geotermalnych

Po wzięciu pod uwagę zasobności poziomów wodonośnych, temperatury wód geotermalnych i głębokości ich występowania, należy stwierdzić, że gmina Opole Lubelskie nie posiada korzystnych warunków pozyskania energii geotermalnej. W Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii, gmina nie jest traktowana jako obszar perspektywiczny dla rozwoju energetyki odnawialnej (tj. takich, na których spodziewane jest nawiercenie wód o temperaturze > 150 °C), jak również nie jest postrzegana jako obszar perspektywiczny lokalizacji odwiertów badawczych.

### 4.9.5. Zasoby biomasy

Energia z biomasy może być pozyskiwana poprzez spalanie, produkcję biogazu oraz produkcję biopaliw. Najpowszechniejszym sposobem przetwarzania biomasy jest produkcja energii cieplnej w procesie bezpośredniego spalania, a głównym jej źródłem jest drewno pochodzenia leśnego i przemysłowego oraz słoma. Na terenie gminy biomasa w tej postaci może być pozyskiwana w umiarkowanych ilościach. Marginalne znaczenie, jak dotychczas, mają tu rośliny energetyczne takie jak wierzba, miskant czy ślazier. W przyszłości może to ulec zmianie ponieważ gmina Opole Lubelskie należy do grupy gmin województwa lubelskiego posiadających duży potencjał gleb do upraw jednorocznych roślin energetycznych.

Biogaz z biomasy może być pozyskiwany w trzech rodzajach instalacji: oczyszczalniach ścieków, na składowiskach odpadów, w biogazowniach rolniczych (bioelektrowniach rolniczych).

Na terenie gminy teoretycznie może on być pozyskiwany jako produkt uboczny procesu fermentacji ściekowych w oczyszczalni komunalnej w Opolu Lubelskim, na składowisku odpadów w Ożarowie oraz w wyniku procesu fermentacji w biogazowni na bazie m.in. kiszonki z kukurydzy, żyta i traw, wywarów gorzelnianych, pulpy ziemniaczanej, serwatki itp.

Z biomasy pochodzenia roślinnego, mogą być również wytwarzane biokomponenty stanowiące dodatek do paliw, bądź jako samoistne paliwa silnikowe. Do biokomponentów najpowszechniej stosowanych do produkcji paliw należą:

- bioetanol – do którego produkcji przeznaczają się głównie ziemniaki, buraki cukrowe, kukurydzę i zboża (pszenicę, pszenżyto i żyto),
- estry metylowe lub etylowe – otrzymywane głównie z rzepaku.

Możliwości produkcyjne tych paliw uwarunkowane są dostępnością odpowiedniej ilości surowca tzn. odpowiednią powierzchnią zasiewów pszenicy, pszenżyta, żyta, ziemniaków, buraków cukrowych i kukurydzy lub roślin oleistych.

#### **4.10. Walory krajobrazowe**

W gminie przeważa krajobraz rolniczy, jednakże tylko w części wschodniej i południowo-wschodniej jest on panujący. W części północnej, zachodniej i południowo-zachodniej tereny polne przeplatają się z leśnymi i łąkowymi, współtworząc interesujące krajobrazy mozaikowe. Ich walory bywają wzmocnione urozmaiconą rzeźbą typową dla wyżyn węglanowych, teras plejstocenijskich z różnorodnymi formami wydmowymi oraz wyżyn lessowych. Swą obecność w krajobrazie szczególnie silnie akcentują, spotykane na całym obszarze gminy, formy erozyjno-denudacyjne, tj. suche dolinki i wąwozy w rejonie Kluczkowic, Wandalina, Niesiołowic, Zadola i Świdrów.

Duże walory estetyczne reprezentuje również krajobraz łąkowy doliny Chodelki, z jednej strony ze względu na brak zabudowy rozproszonej, z drugiej zaś ze względu na obfitość różnego rodzaju zjawisk wodnych.

Krajobraz kulturowy rozumiany jako przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz zakomponowane przez człowieka elementy przyrodnicze, na terenie gminy przejawia się głównie w postaci pól uprawnych i zabudowy.

Najbardziej rozległym przestrzennie elementem krajobrazu są pola uprawne. Przeprowadzone w przeszłości parcelacje i komasacje zatarły w dużym stopniu historyczny układ rozłogów pól. Bardziej trwale okazały się historyczne układy przestrzenne zabudowy. Skupia się ona w 50 jednostkach osadniczych, dość zróżnicowanych fizjonomicznie. Najstarsze osadnictwo i zarazem najbardziej zwarte koncentruje się na przecięciu starych traktów handlowych w północnej części gminy (miasto Opole Lubelskie, Niezdów, Janiszkowice). Skupioną zabudową odznacza się również Wrzelowiec, posiadający już w XVII w. prawa miejskie.

W krajobrazie kulturowym gminy zwraca uwagę oryginalne osadnictwo wiejskie. Z jednej strony nawiązuje do warunków naturalnych, z drugiej zaś jest świadectwem przemian cywilizacyjnych. W południowej części gminy dominują ulicówki, tj. wsie dostosowane bądź do przebiegających obniżeniami dolinnymi dróg (Kluczkowice, Pusznio Skokowskie, Pusznio Godowskie), bądź odwrotnie, dostosowane do dróg biegnących wododziałami (Wandalin, Zadole, Świdry). W części centralnej najbardziej charakterystyczne są rzędówki. Kształtowały się w XIX w. w wyniku parcelacji i odznaczają się na ogół luźną zabudową po obu stronach drogi. Natomiast w północnej części gminy przeważają przysiółki zakładane niegdyś przy młynach (Jankowa, Nowy Staw, Ruda Maciejowska, Zajączków, Pomorze). Występują tam również wsie o kształtach amorficznych (np. Grabówka).

#### **4.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

W gminie obszary zalewane w czasie powodzi występują tylko w dolinie Chodelki. Są one również narażone na podtapianie związane z wahaniami poziomu wody gruntowej.

Tereny zagrożone powodzią pozostają niemal wyłącznie w użytkowaniu rolniczym i pastwiskowym.

Ruchy masowe (grawitacyjne) powstają przy spadku powierzchni stokowych powyżej 5%. Są to powierzchniowe ruchy pokryw zwietrzelinowych, glebowych oraz przypowierzchniowej części podłoża skalnego w dół stoku pod wpływem siły ciężkości. W gminie tereny o takich spadkach znajdują się na obszarze występowania pokrywy lessowej i pyłowej tj. w okolicach Gór Kluczkowickich, Kluczkowic Osiedle i Wandalina, a w pozostałej części gminy tylko w obszarach krawędziowych dolin rzecznych i suchych dolin erozyjno-denudacyjnych.

W gminie Opole Lubelskie, na intensywność ruchów masowych, największy wpływ ma nachylenie powierzchni terenu i czynniki geologiczne. Na opadanie i obrywanie są narażone wszystkie zbocza o charakterze krawędzi, ograniczające doliny rzeczne, ale stopień zagrożenia naruszenia ich równowagi geodynamicznej jest w ich przypadku niezbyt duży ze względu na ustabilizowane warunki geologiczno-geomorfologiczne i hydroklimatyczne.

## 5. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

### 5.1. Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Działania w zakresie ochrony zabytków reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

Obiekty i zespoły podlegające ustawowej ochronie prawnej tj. figurujące w rejestrze zabytków nieruchomości województwa lubelskiego położone na terenie gminy (bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rej. zabytku i data wpisu
1	Kluczkowice	Pałac w zespole pałacowo-parkowym; murowany z lat 1821 – 1831, przebudowany w końcu XIX w., arch. Konstanty Wojciechowski	A/693 z dn. 06.06.1975
2	Kluczkowice	d. szkoła w zespole pałacowo-parkowym; murowana, ok. 1890 r.	A/693 z dn. 06.06.1975
3	Kluczkowice	Stajnia w zespole pałacowo-parkowym; murowana z I poł. XIX w.	A/693 z dn. 06.06.1975
4	Kluczkowice	Park w zespole pałacowo-parkowym; ok. 1838 r., proj. Edmund Jankowski	A/693 z dn. 06.06.1975
5	Rozalin	Kolejka wąskotorowa (Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa): stacja kolejowa (Rozalin), torowiska z rozjazdami, mostami, wiaduktami, przepustami itp.	A/10 z dn. 28.12.2001
6	Wola Rudzka	Młyn wodny	A/1120 z dn. 24.12.1998

<b>7</b>	Wrzelowiec	Kościół pw. Św. Trójcy w zespole kościelnym; murowany z lat 1777 – 1784, restaurowany w 1867 r., dobudowa zakrystii i przedsionka w 1902 r., gruntownie restaurowany w latach 1914 – 1918, remonty w latach: 1921, 1930, 1948 i 1973 – 75. Kościół założony na rzucie ośmioboku nakrytego kopułą z dwoma prostokątnymi przybudówkami zwieńczonymi trójkątnymi szczytami (zakrystia i przedsionek).	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>8</b>	Wrzelowiec	Plebania (stara) w zespole kościelnym; z 1801 r.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>9</b>	Wrzelowiec	Organistówka w zespole kościelnym; murowana z 1905 r.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>10</b>	Wrzelowiec	Dzwonnica w zespole kościelnym; Dzwonnica parawanowa z dwoma arkadami na dzwony, murowana z końca XVIII w.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>11</b>	Wrzelowiec	Cmentarz w zespole kościelnym	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>12</b>	Wrzelowiec	Ogrodzenie z bramkami w zespole kościelnym; murowane z czterema kapliczkami na narożach i bramką z końca XVIII w.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>13</b>	Wrzelowiec	Drzewostan w zespole kościelnym	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989

Nieruchome zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków  
(bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obszar AZP</b>	<b>Nr stan. wg AZP</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Kultura</b>	<b>Chronologia</b>	<b>Nr rej.</b>
<b>1</b>	Komaszyce Stare	80-76	14	Kopiec ziemny	Wczesne średniowiecze	X w.	C/12
<b>2</b>	Puszno Skokowskie	80-76	14	Kopiec ziemny	Wczesne średniowiecze	X w.	C/13
<b>3</b>	Skoków	81-76	32	Cmentarzysko kurhanowe	Wczesne średniowiecze	VIII-X w. ?	C/18

Wykaz kart obiektów znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków  
(bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>
<b>1</b>	Góry Opolskie	Cmentarz z I wojny światowej
<b>2</b>	Kluczkowice	Pałac w zespole pałacowo-parkowym
<b>3</b>	Kluczkowice	dawna szkoła w zespole pałacowo-parkowym

4	Kluczkowice	Stajnia w zespole pałacowo-parkowym
5	Kluczkowice	Park w zespole pałacowo-parkowym
6	Kluczkowice	Mogiła powstańcza z 1863 r.
7	Rozalin	Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa Rozalin – stacja kolejowa
8	Wola Rudzka	Młyn wodny
9	Wrzelowiec	Kościół pw. Św. Trójcy w zespole kościelnym
10	Wrzelowiec	Plebania (stara) w zespole kościelnym
11	Wrzelowiec	Organistówka w zespole kościelnym
12	Wrzelowiec	Dzwonnica w zespole kościelnym
13	Wrzelowiec	Cmentarz w zespole kościelnym
14	Wrzelowiec	Ogrodzenie z bramkami w zespole kościelnym
15	Wrzelowiec	Drzewostan w zespole kościelnym
16	Wrzelowiec	Kostnica w zespole kościoła paraf. pw. św. Trójcy
17	Wrzelowiec	Kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen
18	Wrzelowiec	Cmentarz parafialny
19	Wrzelowiec	Kaplica Kleniewskich na cmentarzu parafialnym
20	Wrzelowiec	Budynek tzw. Ochronki, ob. dom mieszkalny
21	Komaszyce Stare	Kopiec ziemny
22	Puszno Skokowskie	Kopiec ziemny
23	Skoków	Cmentarzysko kurhanowe
24		Nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

## 5.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego obszaru gminy

### 5.2.1. Zabytkowe układy komunikacyjne

Najstarszy, wczesnośredniowieczny trakt na obszarze gminy, który biegł w pobliżu wsi Jankowa, stanowił połączenie Opola z grodem w Chodliku. Potwierdzeniem jego przebiegu są liczne znaleziska archeologiczne, układające się pasmowo w tym rejonie.

Ważnymi historycznie szlakami były:

- trakt północ – południe, prowadzący z Mazowsza (przez Kurów, Wąwolnicę, Opole,

Kraśnik i Zawichost) do Sandomierza i Krakowa. Od XV wieku była to też droga do śródlądowego portu w Kazimierzu Dolnym;

- trakt wschód – zachód, z głębi województwa ku przeprawie na Wiśle w Kamieniu i Solcu. Na terenie gminy prowadził on przez: Komaszycy Stare, Skoków, Janiszkowice, Opole, Niezdów, w kierunku Łazisk. Północny jego wariant prowadził przez Grabówkę, Zajączków, Zagrody; oba łączyły się w Niezdowie;
- w końcu XVII w. funkcjonował szlak z Józefowa przez Kluczkowice, Wrzelowiec (Wrzelów), Kręciszówkę, Puszno w kierunku Chodla i dalej na wschód;
- w połowie XIX w. wytyczono prostą drogę łączącą Niezdów z Wrzelowcem i dalej Kluczkowicami (obok nieistniejących już folwarków Elżbieta i Ożarów), która zastąpiła niedogodną drogę przez Górną Owczarnię.

### **5.2.2. Zabytkowe układy urbanistyczne**

Pozostałości układu urbanistycznego zachowały się we Wrzelowcu (lokowany w 1543 r.) i tworzą go czytelne pierzeje czworokątnego rynku, z którego naroży wychodzą uliczki o tzw. układzie wirowym (różniącym się od „szachownicowego”, charakterystycznego dla miast na prawie magdeburskim).

### **5.2.3. Zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe**

- zespół pałacowo-parkowy w Kluczkowicach (A/693), pochodzący z I połowy XIX w. (pałac z lat: 1821-31 i przebudowany ok. 1880 r. i park z 1838 r.) z zabudowami gospodarczymi i budynkiem szkoły przypałacowej; Jest przykładem zespołu z XIX w., w którym park o charakterze angielskim komponuje się w harmonijną całość z pałacem, noszącym cechy architektury eklektycznej.
- zespół dworsko-parkowy w Skokowie z eklektycznym dworem z końca XIX w., otoczonym częściowo zachowanym parkiem krajobrazowym z I połowy XIX w.,
- zespół dworski w Komaszycach Starych: dwór rezydencjonalny, obecny z początku XX w. na miejscu wcześniejszego z ok. połowy XIX w.,
- nie istniejący już drewniany dwór z Rudzie Godowskiej.

Spośród licznych – istniejących z XIX w. folwarków obecnie przetrwały tylko w Górach Kluczkowskich, Kręciszówce i Woli Rudzkiej.

### **5.2.4. Zespoły sakralne**

Jedynym zabytkowym obiektem sakralnym jest kościół parafialny rzymskokatolicki we Wrzelowcu (A/558) pod wezwaniem św. Trójcy Przenajświętszej i Matki Boskiej Częstochowskiej. Obecny murowany kościół pochodzący z lat 1777 – 1784 znajduje się w miejscu pierwotnego, drewnianego kościoła z XV w., w II połowie XVI w. zamienionego na zbór i w początku XVII w. przywróconego kościołowi katolickiemu.

Zespół tego kościoła otoczony jest murowanym ogrodzeniem z czterema kapliczkami i bramką (z końca XVIII w.), a wewnątrz jego znajduje się też murowana dzwonnica i kostnica. Do zespołu sakralnego należy jeszcze „stara” murowana plebania z końca XVIII w. oraz murowana organistówka z 1905 r.

Zespół kościoła parafialnego we Wrzelowcu to przykład jednorodnej stylowo kompozycji budowli sakralnych, których ośrodkiem jest centralny kościół, o cechach architektury klasycystycznej.

Na obszarze gminy znajdują się kapliczki: w Skokowie (na terenie zespołu dworskiego), Trzebiesz z 1945 r., Wrzelowcu – drewniana, XIX-wieczna z figurą św. Jana Nepomucena oraz w Zajączkowie.

### **5.2.5. Zabytki przemysłu i techniki**

Największym obiektem przemysłowym jest zespół dawnej gorzelni, później browaru w Kluczkowicach z 1863 r., rozbudowany w 1880 r. W skład tego zespołu wchodzi budynek browaru, warsztatów, administracji, magazynów oraz stajnie i studnia z obudową murowaną.

Znaczącą pozycją w krajobrazie kulturowym gminy jest murowany młyn w Woli Rudzkiej (A/1120) powstały w 1909 r. w miejscu dawnego – drewnianego.

Ponadto zachował się młyn w Przymorzu, drewniany, z 1918 r. (wcześniejszy z XVII w.).

Zabytki techniki reprezentuje również zagroda kowalska w Kluczkowicach.

### **5.2.6. Obiekty użyteczności publicznej**

- szkoła we Wrzelowcu, tzw. szkoła ziemianek „Murowanka” powstała w latach 1916-1918,
- szkoła w Niezdowie, murowana z lat 30. XX w.,
- szkoła w Pusznie Godowskim, drewniana, z lat 30 XX w.
- Leśniczówka w Kluczkowicach, murowana z początku XX w.

### **5.2.7. Cmentarze, miejsca pamięci**

- cmentarz parafialny we Wrzelowcu, z I połowy XIX w., z murowaną kaplicą Kleniewskich z 1926 r.,
- cmentarz parafialny w Pusznie Godowskim, współczesny,
- cmentarz przykościelny (A/558) w zespole sakralnym we Wrzelowcu,
- cmentarz prawosławny w Zagrodach,
- cmentarz wojenny z I wojny światowej w Górach Opolskich,
- płyta pamiątkowa w Niezdowie ku czci mieszkańców rozstrzelanych 11.12.1942 r. za pomoc polskim partyzantom.



### **5.2.8. Zabytkowe układy wiejskie**

Rozłogi pól z rozmierzenia magdeburskiego (od około XVI w.), tzw. nadzieły kmiecie, zachowały się w postaci wąskich pasm roli, biegnących prostopadle do rzeki w rejonach: Wrzelowca, Niezdowa, Puszna Skokowskiego i Godowskiego oraz Komaszyc.

Podstawowe układy wsi to jednodrożnice jedno- lub obustronnie obudowane zabudową rozluźnioną. We Wrzelowcu zachował się układ wirowy.

### **5.2.9. Zabytkowe obiekty architektury i budownictwa ludowego**

Na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego. Jest to efekt intensywnej „modernizacji” zabudowy wiejskiej przez murowane, bezstylowe, zwarte kubaturowo domy, wyraźnie dysharmonijne z tradycyjnym krajobrazem wiejskim.

### **5.2.10. Zabytki archeologiczne**

Gmina Opole Lubelskie została objęta badaniami Archeologicznego Zdjęcia Polski. Badania na terenie gminy Opole Lubelskie prowadzone były w obszarach: 78-75, 79-75, 79-76, 79-77, 80-75, 80-76, 80-77, 81-75, 81-76, 81-77.

W ich trakcie natrafiono na ślady osadnictwa ze wszystkich epok, od obozowisk paleolitycznych kultury świderskiej (datowanych na XI – IX w. p.n.e.) w rejonach Dębin, Janiszkowic i Zagród do wczesnośredniowiecznych (XIV – XV w.) osiedli w Pusznie, Komaszycach, Kluczkowicach, Skokowie, po nowożytnie: Wrzelowiec, Zagrody, Trzebieszka (XVI – XVII w.).

Teren gminy, poza obszarem historycznego układu urbanistycznego Opola, jest stosunkowo dobrze rozpoznany pod względem archeologicznym. Pierwszych odkryć dokonano tutaj stosunkowo wcześnie. W roku 1896 W. Olechnowicz prowadził badania wykopaliskowe na cmentarzysku kurhanowym w Lipniaku, gdzie zarejestrował warstwę ciałopalenia złożoną z przepalonych kości i węgla drzewnego, a ponadto w dwóch kurhanach odkrył bruk kamienny przykrywający warstwę ciałopalenia. Zinventaryzował także cztery grupy kurhanów w części lasów zw. „Kopce”, tj. w miejscowościach Górna Owczarnia, Skoków, Niezdów i Baba. Dalsze badania archeologiczne przeprowadził na omawianym terenie Z. Rybka, który w latach 1911-12 badał wykopaliskowo osady neolityczne w Niezdowie, Jankowej Grobli, Rudzie Opolskiej i Zagrodach. Zebrał także zabytki z kilku innych stanowisk: w Kluczkowicach, Zajączkowie i Niezdowie. Przed I wojną światową rozkopał także pojedynczy kurhan z końca neolitu lub wczesnej epoki brązu w Kazimierzowie, w którym odkrył szkielet głową zwróconą na południe oraz wiór (nóż) krzemienisty. Ponadto rozkopał wczesnośredniowieczny kurhan w Skokowie, gdzie odkrył warstwę ciałopalenia. W okresie międzywojennym nie prowadzono tutaj żadnych badań. W roku 1960 J. Gurba przeprowadził badania weryfikacyjne kurhanów i innych stanowisk wczesnośredniowiecznych odkrytych przez W. Olechnowicza i Z. Rybkę.

Dalsze badania na terenie gminy związane są z ogólnopolską akcją badań powierzchniowych Archeologicznego Zdjęcia Polski. W 1 połowie lat 80-tych przeprowadzono badania powierzchniowe na całym omawianym terenie. W efekcie odkryto ponad 150 nowych stanowisk archeologicznych. Na jednym z nich w Kazimierzowie W. Misiewicz (kurhan) i H. Taras (osada) przeprowadziły w latach 1983-85 badania wykopaliskowe. Szczególnie ciekawe efekty osiągnięto podczas prac na kurhanie, gdzie pod nasypem



ziemnym odkryto zbiorowy pochówek złożony w budowlu drewnianej, zawierający nadpalone szkielety ok. 20 osobników. Pochówki te zaliczono do kultury trzcinieckiej.

W 1997 roku przeprowadzono inwentaryzację dwóch kurhanów: w Pusznie Skokowskim i Komaszycach Nowych oraz cmentarzyska kurhanowego w Skokowie.

Podczas prac związanych z budową obwodnicy miasta, w Niezdowie odkryto dwa nowe stanowiska archeologiczne, w tym cmentarzysko nowożytnie.

Na południe od miejscowości Wrzelowiec, w pobliżu skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 824 z drogą brukowaną biegnącą w kierunku Gór Kluczkowickich, planowane jest utworzenie stanowiska archeologicznego nr AZP/81-75/10-4 „Zamczysko”.

## **6. DEMOGRAFICZNE, SPOŁECZNE I GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

### **6.1. Demografia i rynek pracy**

Liczba mieszkańców gminy systematycznie spada. Na koniec 2013 roku (według danych GUS) wynosiła 17 814 osób (w 2010 – 18 513). Obszar wiejski zamieszkiwało 8954 osoby – o 24 mniej niż rok wcześniej. Na koniec roku 2014 liczby te kształtowały się odpowiednio: 17 769 dla części miejskiej i 8 977 na terenach wiejskich Gminy Opole Lubelskie.

Przyrost naturalny na terenie gminy na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat naprzemiennie wykazywał tendencje ujemne i dodatnie. Na koniec roku 2013 wynosił -2,5 w stosunku do roku poprzedniego. Również saldo migracji w tym okresie było ujemne i wyniosło -24 osoby. W 2014 roku zauważalny jest niewielki wzrost (+23 osoby) liczby mieszkańców w wiejskiej części gminy.

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 %, w 2010 osiągnął 19,5 %, a w 2013 wzrósł nieznacznie do 19,9%. 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. Aktualnie osoby w wieku poprodukcyjnym stanowią 18,6%, a w wieku produkcyjnym 61,5%.

Oceniając przytoczone dane można przyjąć, że ta tendencja będzie się utrzymywała w najbliższych latach.

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 stałą, lecz niewielki spadek liczby mieszkańców.

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.

Poza malejącą populacją innym problemem gminy są zjawiska zachodzące na rynku pracy. W 2013 roku zgodnie z danymi GUS poza rolnictwem pracowało 225 osób, w rolnictwie około 2 tysiące, 295 osób fizycznych prowadziło działalność gospodarczą. Oznacza to, że w grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym znajduje się około 1700 osób oficjalnie nie zatrudnionych.

W gminie systematycznie zmniejsza się stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Zjawisko to należy wiązać z wysokim przyrostem naturalnym w latach dziewięćdziesiątych i zasilaniem rynku pracy przez generację osób wtedy urodzonych. Zasilana w ten sposób jest grupa osób w wieku produkcyjnym.

Gwałtownie jednak zmieniała się relacja między grupą ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym. Szczególnie istotne jest powiększanie się grupy mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Należy się spodziewać, że najbliższych latach proces ten będzie się pogłębiał.

## **6.2. Usługi publiczne**

W gminie poza miastem funkcjonują cztery oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych i trzy punkty przedszkolne, łącznie dla około 180 dzieci. W czterech szkołach podstawowych uczy się około 300 uczniów. Do gimnazjum w Kluczkowicach uczęszcza około 120 dzieci.

Na obszarze funkcjonuje jedna przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej udzielająca około 8 tysięcy porad rocznie.

W sferze kultury i sztuki działa jedna biblioteka i jedno muzeum.

Funkcjonujące placówki, zaliczane do kategorii obiektów infrastruktury społecznej i służących realizacji zadań własnych gminy, zaspokajają obecne potrzeby społeczności lokalnej, a także posiadają możliwości zwiększenia zakresu ilościowego i jakościowego świadczonych usług bez nadmiernego obciążania budżetu gminy.

## **6.3. Zasoby mieszkaniowe**

Na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie w 2013 roku było 2676 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej 86 m<sup>2</sup>. Na jedną osobę przypada 25,7 m<sup>2</sup> mieszkania. Zasoby mieszkaniowe powiększają się (w 2013 o 19 mieszkań) a standard ich wyposażenia sukcesywnie rośnie.

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, obecnie i w przyszłości, stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, należy spodziewać się nawet dwukrotnego zwiększenia powierzchni mieszkań.

#### 6.4. Rolnictwo i przedsiębiorczość pozarolnicza

Rolnictwo, sadownictwo, warzywnictwo i gospodarka stawowa tradycyjnie stanowią podstawowe źródło utrzymania mieszkańców gminy. W strukturze własności dominuje gospodarka indywidualna o dużym rozdrobnieniu pól – średnia powierzchnia gospodarstwa to 4,27 ha. Powszechny Spis Rolny przeprowadzony w 2010 roku odnotował w gminie 2884 indywidualnych gospodarstw rolnych. Zatrudnionych w nich było 35% tzn. ponad 3 tysiące mieszkańców obszaru wiejskiego.

W gospodarstwach rolnych zauważalna jest postępująca specjalizacja produkcji oraz dążenie do podnoszenia stopnia przetworzenia produktów. Powstają przechowalnie i przetwórnice owoców i warzyw, gospodarstwa rybackie nie ograniczają się już tylko do sprzedaży odłowionych ryb oferując produkty częściowo lub całkowicie przetworzone, pozostali producenci rolni również rozbudowują swoje gospodarstwa starając się sprostać wymogom współczesnego rynku. Efektem tych przemian jest deficyt przestrzeni rozwojowej szacowany na około 40% wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy siedliskowej.

Część obszarów produkcji rolnej, ze względu na niską jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie rozwija się w przedstawiony powyżej sposób. Zachodzą tam powolne procesy odchodzenia od działalności rolniczej. Wymagają one uwzględnienia przy określaniu funkcji i parametrów zabudowy wiosek takich jak np. Zosin i Emilcin.

Według danych statystycznych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w dniu 30 września 2014 roku w gminie (części wiejskiej) zarejestrowanych było 380 podmiotów gospodarki narodowej tj. o 1 więcej niż rok wcześniej, 25 więcej niż 2 lata wcześniej i 32 więcej niż 3 lata wcześniej. W grupie tej było 295 osób fizycznych. Wieloletni trend wzrostowy wskazuje na potencjał rozwoju pozarolniczej działalności na terenach wiejskich oraz na potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków dla jej dalszego funkcjonowania. Niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych dla działalności usługowych i produkcyjnych ponieważ dotychczas wskazane w planie miejscowym obszary nie pokrywają potrzeb sygnalizowanych przez przedsiębiorców. Biorąc pod uwagę czas jaki upłynął od momentu opracowania obowiązujących dokumentów planistycznych (Studium – 1998r. ze zm. w 2001r., plan miejscowy – 2005r.), podniesienie konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej Gminy (m.in. dzięki budowie mostu na Wiśle i obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747) oraz zmiany gospodarcze ostatniej dekady niezbędne jest zwielokrotnienie powierzchni terenów inwestycyjnych.

Ogromną większość tych podmiotów stanowią firmy prywatne – 95,5%. Wśród zarejestrowanych podmiotów prywatnych dominują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – 77,6% wszystkich podmiotów i 81,3% w sektorze firm prywatnych. Podobne proporcje utrzymują się już od wielu lat.

Przedsiębiorstwa zatrudniające do 10 osób stanowiły w 2014 roku aż 96% (365 podmiotów).

Powyższe dane statystyczne odzwierciedlają ogólne tendencje panujące w gospodarce, gdzie najbardziej konkurencyjnymi i wytwarzającymi największą część produktu krajowego brutto podmiotami są właśnie najmniejsze przedsiębiorstwa, które jednocześnie najbardziej elastycznie potrafią reagować na zmiany zachodzące na rynku.

Najwięcej firm zarejestrowanych jest w grupie sekcji G Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Było to 125 tj. 32,9% z wszystkich firm. W sektorze budownictwa działało 42 podmioty (11,1%). Transportem i gospodarką magazynową zajmowało się 37 firm (9,7%). Pozostałe podmioty wg sekcji PKD to:

- pozostała działalność usługowa – 25 (6,6%);
- rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – 24 (6,3%);
- przetwórstwo przemysłowe – 22 (5,8%);
- edukacja – 22 (5,8%);
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 14 (3,7%);
- działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi – 12 (3,2%);
- administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne – 11 (2,9%);
- działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – 10 (2,6%);
- opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 9 (2,4%);
- działalność finansowa i ubezpieczeniowa – 8 (2,1%);
- działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją – 7 (1,8%);
- informacja i komunikacja – 6 (1,6%);
- górnictwo i wydobywanie – 2 (0,5%);
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – 2 (0,5%);
- wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 1 (0,3%);
- dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją – 1 (0,3%).

Najważniejsze firmy działające na obszarze wiejskim to: PUSTELNIA Gospodarstwo Rybackie (Wola Rudzka), Przetwórstwo Owoców i Warzyw (Wandalin), Moto-Max (Elżbieta) i KPRB S.A. PBU (Kluczkowice).

## 6.5. Turystyka

Atrakcyjność krajobrazowa, urozmaicone środowisko przyrodnicze oraz występowanie zabytków archeologicznych i architektonicznych sprawiają, że gmina jest atrakcyjnym obszarem dla uprawiania aktywnych form turystyki. Sprzyja im istniejąca infrastruktura turystyczna składająca się m.in. ze szlaków rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych i spacerowych.

### 6.5.1. Szlaki rowerowe

Przez obszar gminy przebiega siedem szlaków rowerowych:

- "Kazimierz Dolny - Opole Lubelskie - Bęczyn" (kolor żółty, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) – jego trasa prowadzi południkowo przez teren Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, łącząc powiaty: puławski, opolski i kraśnicki. Rozpoczyna swój bieg w Kazimierzu Dolnym i kończy w Bęczynie łącząc się

- z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny - Kraśnik".
- "Dolina Chodelki" (kolor niebieski, ranga ponadlokalna, trasa trudna) - rozpoczyna się w miejscowości Kol. Borów, prowadzi przez teren Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmuje dolinę rzeki Chodelki. Końcowy odcinek szlaku przechodzi obok grodzisk słowiańskich z VIII wieku - największego skupiska wczesnośredniowiecznych założeń obronnych międzyrzecza Wisły i Bugu. Kończy się w miejscowości Podgórz łącząc się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny-Kraśnik".
  - "Nitką Kolejki Wąskotorowej" (kolor czarny, ranga ponadlokalna, trasa łatwa) - szlak zaczyna się przy stacji kolejki wąskotorowej w Opolu Lubelskim, przy ul. Kolejowej, przebiega obok stacji w Poniatowej, Rozalinie, Kolonii Karczmyska I, Wymysłów, kończy swój bieg w miejscowości Kębło łącząc się z czerwonym szlakiem rowerowym "Lublin-Naęczów-Kazimierz Dolny". Sąsiedztwo szlaku rowerowego z trasą kolejki wąskotorowej umożliwia turystom przyjazd koleją z Naęczowa i dalsze zwiedzanie okolic na rowerze.
  - "Opole Lubelskie - Solec nad Wisłą" (kolor czarny, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) - przebiega przez Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, łącząc województwa lubelskie i mazowieckie. Rozpoczyna się wraz ze szlakiem "Powiśle" w Opolu Lubelskim. Kończy swój bieg w miejscowości Solec nad Wisłą, gdzie łączy się ze szlakiem rowerowym "Szlak żółwia i dinozaura" biegnącym z Bałtowa do Janowca.
  - "Powiśle" (kolor zielony, ranga lokalna, trasa łatwa) - rozpoczyna się w Opolu Lubelskim, następnie spotyka się z dwoma szlakami rowerowymi niebieskim - "Dolina Chodelki" i żółtym - "Kazimierz Dolny - Opole Lubelskie - Bęczyn", prowadzi przez kompleks leśny Las Powiślański. Kończy swój bieg w miejscowości Majdany, gdzie łączy się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny Kraśnik". Na całej długości trasa przebiega przez Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu.
  - "Małopolski Przełom Wisły" (kolor zielony, ranga lokalna, trasa łatwa) – początek ma w miejscowości Kamień obok czarnego szlaku rowerowego "Opole Lubelskie-Solec nad Wisłą" i biegnie wzdłuż mezoregionu Małopolski Przełom Wisły z charakterystycznymi wysokimi brzegami, meandrami i licznymi wyspami wiślanymi porośniętymi zaroślami wiklinowymi oraz lasami wierzbowo-topolowym i łąkami. Szlak prowadzi również przez nieczynny kamieniołom w Kaliszanach i kończy swój bieg w miejscowości Józefów nad Wisłą gdzie spotyka się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny-Kraśnik".
  - "Kazimierz Dolny - Kraśnik" (kolor czerwony, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) - szlak zaczyna się w Kazimierzu Dolnym obok, następnie przebiega przez Kazimierski Park Krajobrazowy, mijają rezerwat "Skarpa Dobrska" i wkracza na teren doliny rzeki Chodelki dochodząc do Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i kończy swój bieg w dolinie Wyżnicy w miejscowości Kraśnik.



### 6.5.2. Ścieżki dydaktyczne i spacerowe

- Ścieżka przyrodnicza „Kleniewo” – długość około 3 km, czas przejścia około 1,5 godziny. Ścieżka tworzy pętlę rozciągniętą wzdłuż lewego brzegu rzeki Chodelki biegnącą przez zwarty kompleks leśny. Rozpoczyna się w miejscowości Pomorze w pobliżu drogi gminnej nr 108149L. Wyposażona jest w wiatę turystyczną, wieżę widokową oraz tablice edukacyjne.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)

- Ścieżka przyrodnicza „Skrzypowy Dół” – długość około 3 km, czas przejścia około 2 godziny. Początek i koniec ścieżki znajduje się w miejscowości Kluczkowice Osiedle, obok leśniczówki Lasów Państwowych w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 824. Następnie biegnie głębocznicą lessową przez las oraz drogą polną do Gór Kluczkowickich by powrócić szeroką pętlą do leśniczówki. Cele edukacyjnym trasy jest zapoznanie z budową geologiczną, różnymi stadiami rozwoju form erozji wąwozowej, walorami ekologicznymi i budową lasów grądowych oraz krajobrazem kulturowym charakterystycznym dla Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)



- Ścieżka spacerowa „Okolice Kluczkowic” – długość około 9 km, czas przejścia około 4 godziny. Trasa w formie pętli rozpoczyna się w Kluczkowicach Osiedlu obok dawnego Pałacu Kleniewskich a następnie przez Wólkę Kolczyńską, Góry Kluczkowickie, obok leśniczówki Kluczkowice biegnie z powrotem do pałacu. W trakcie spaceru można podziwiać piękno rozległego lasu porośniętego wiekowymi drzewami i porozcinanego wązozami lessowymi charakterystycznymi dla Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)

## 6.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Analiza uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych, społecznych, środowiskowych, prognoz demograficznych, możliwości finansowych oraz potrzeb rozwojowych gminy wykazała potrzebę wyznaczenia obszarów nowej zabudowy głównie o funkcji mieszkaniowej oraz terenów dla rozwoju przedsiębiorczości.

Zabudowa mieszkaniowa na obszarze wiejskim gminy występuje głównie w formie zabudowy siedliskowej i powiązanej z funkcjami rolniczymi. Pozostała część to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz kilka niewielkich budynków wielorodzinnych. W 2014 roku

łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła ok. 230 tys. m<sup>2</sup>, a średnia powierzchnia mieszkania 86 m<sup>2</sup>. Częstą sytuacją jest zamieszkiwanie w jednym domu przez kilka pokoleń mieszkańców co w połączeniu z dość małą średnią powierzchnią powoduje obniżenie komfortu użytkowników. Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj obecnej i przyszłej zabudowy (jednorodzinna wolnostojąca), zasadnym jest dążenie do osiągnięcia średniej powierzchni mieszkania na poziomie 120 m<sup>2</sup> tj. zwiększenie jej o ok. 40% do ok. 322 tys. m<sup>2</sup>.

Dość stabilna sytuacja demograficzna gminy w połączeniu z rosnącą atrakcyjnością gospodarczą daje podstawy do zakładania, że w perspektywie najbliższych 30 lat liczba mieszkańców gminy wzrośnie, dlatego też należy zwiększyć ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dodatkowe 30%. Po uwzględnieniu tego współczynnika zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi ok. 120 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zabudowa usługowa w obszarze studium reprezentowana jest przede wszystkim przez usługi podstawowe publiczne i o charakterze komercyjnym. Jednakże część z nich to rozwijające się usługi turystyki bazujące na atrakcyjności krajobrazowo-kulturowej, których zasięg staje się ponadlokalny. Również usługi świadczone mieszkańcom gminy stają się coraz bardziej specjalistyczne i zaawansowane. Prężnie rozwijają się usługi nie związane z tradycyjnym rolnictwem. Postępujące pozytywne zmiany w lokalnej sferze gospodarczej generują zapotrzebowanie na nowe tereny rozwoju funkcji usługowych, których ilość szacowana jest na dodatkowe ok. 35% w stosunku do stanu istniejącego tj. ok. 15 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Na terenie gminy funkcjonują zakłady produkcyjne w większości branży spożywczej. Ze względu na brak rezerw terenowych dla kolejnych inwestycji i maksymalne wykorzystanie terenów obecnie przeznaczonych na ten cel istnieje duże zapotrzebowanie na nowe tereny dla rozwoju zabudowy produkcyjnej. Szacowane wieloletnie zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną wynosi ok. 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **Szacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie charakteryzuje się tym, że jako tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej wskazuje obszary o zwartej zabudowie niemal dokładnie pokrywające się z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W związku z czym chłonność tych obszarów jest taka sama i można ją analizować łącznie. Stopień zagospodarowania omawianych obszarów jest podobny i wynosi około 85 – 90%. Szacowana chłonność wynosi zatem około 10 – 15%. Należy jednak zaznaczyć, że jest to wartość zbliżona do przeciętnego udziału terenów trwale niezainwestowanych, która z różnych przyczyn nie będzie zabudowana m.in. ze względu na niekorzystne parametry działek, nieuregulowane lub skomplikowane stosunki własnościowe, brak zainteresowania właścicieli zabudowaniem lub zbyciem. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, chłonność szacowana dla obszarów o wykształconej strukturze i przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej kształtuje się na poziomie około 8 tys. m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Podobnie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, istniejąca zabudowa o charakterze usługowym pokrywa się z terenami usługowymi wyznaczonymi w planie. Wyjątkami są jedynie niektóre tereny przeznaczone pod rozwój usług turystyki. Stanowią one jednak niewielką rezerwę dla rozwoju usług ponieważ ze swojej natury są zabudowywane ekstensywnie. Szacowana chłonność w/w obszarów wynosi około 2 tys. m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Obszary o funkcji produkcyjnej wyznaczone w planie miejscowym są w pełni wykorzystywane, a ponad to często zgłaszane są oczekiwania wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie gminy brak jest możliwych do wykorzystania terenów dla nowej zabudowy produkcyjnej.

## 7. INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

### 7.1. Sieć drogowa

Długość sieci dróg gminnych wynosi 75 km, z czego 32 km posiada nawierzchnię utwardzoną. Ponadto na terenie gminy istnieje dwadzieścia odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 126 kilometrów. Drogi wojewódzkie przebiegające przez gminę to:

- droga numer 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica;
- droga numer 824 relacji Żyrzyn – Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Anopol;
- droga numer 832 relacji Wola Rudzka – Poniatowa – Krężnica Okrągła.

#### Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Opole Lubelskie

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość nawierzchni utwardzonej [km]	Długość ogółem [km]
2610L	Trzciniec - Opole Lubelskie - dr. woj. 824	0,000	2,396
2611L	Chodlik - Bielsko - Kazimierzów	2,632	2,632
2617L	Pustelnia - Trzebieszka - Darowne	3,417	3,417
2618L	Opole Lubelskie - Grabówka -Dąbrowa	1,586	3,446
2619L	Darowne - Poniatowa	0,000	1,400
2620L	Emilcin - Ruda Maciejowska - Plizin	4,987	4,987
2621L	Emilcin - Skoków	2,042	2,042
2622L	Opole Lubelskie -Skoków - Kol. Boby	10,769	10,769
2623L	Kolonia Łaziska - Elżbieta - Skoków	2,222	7,779
2624L	Janiszów - Kosiorów - Kamionka	1,556	1,556
2625L	Piotrawin - Zgoda - dr. pow. 2605L	2,125	2,125
2626L	Wrzelowiec - Puszn Godowskie	10,551	10,551
2627L	Leonin - Wandalin	5,166	5,166
2628L	Komaszyce - Puszn Godowskie	2,012	2,012
2629L	Ruda Maciejowska - Lipiny - Trzciniec	1,138	3,096
2632L	Puszn Godowskie - Antonówka - Godów	0,704	0,704
2634L	Kluczkowice - Świdry - Zadole - Wandalin	10,438	10,438
2636L	Wrzelowiec - Chruślina - Idalin	3,130	3,130
2605L	Wilków - Zagłoba - Łaziska - do dr. woj. 824	3,093	3,093

<b>2645L</b>	Pusznio Godowskie - Świdno	2,428	3,400
<b>Razem</b>		<b>125,741 km</b>	

Źródło: Rejon Dróg i Mostów

### Wykaz dróg gminnych gminy Opole Lubelskie (stan na 31.12.2012r.)

Numer drogi	Nazwa drogi	Rodzaj nawierzchni [km]		Długość ogółem [km]
		utwardzona	nietwardzona	
<b>108148 L</b>	Lipniak - Rozalin granica gminy /Leśniczówka/	1.800	-	1.800
<b>108149 L</b>	Jankowa - Pomorze- Bielsko	1.450	1550	3.000
<b>108150 L</b>	Trzebieszka - Majdan Trzebieski- do drogi krajowej 832	-	1.200	1.200
<b>108151 L</b>	Grabówka	1.000	-	1.000
<b>108152 L</b>	Od drogi krajowej 747- Baba - Zosin	1,400	0.800	2.200
<b>108153 L</b>	Grabówka - Emilcin	-	3.100	3.100
<b>108154 L</b>	Dębiny - Sewerynowka	1.900	-	1.900
<b>108155 L</b>	Ruda Godowska - Komaszycze Stare	1.300	2.600	3.900
<b>108156 L</b>	Emilcin - do drogi woj. 22532	-	0.900	0.900
<b>108157 L</b>	Od drogi kraj. 824 - Elżbieta - Góry Opolskie - Górna Owczarnia - do drogi woj. 22524	3.300	1.000	4.300
<b>108158 L</b>	Góry Opolskie - Trzy Słupki - do drogi woj.22504	-	1.300	1.300
<b>108159 L</b>	Huta - Franciszków Stary	10.50	0.550	1.600
<b>108160 L</b>	Tarniny - Franciszków Stary - Franciszków Nowy	1.300	1.600	2.900
<b>108161 L</b>	Franciszków Sary - Pusznio Skokowskie	-	1.900	1.900
<b>108162 L</b>	Pusznio Skokowskie - granica gminy /Świdno/	-	3.300	3.300
<b>108163 L</b>	Kol. Kamionka - Wrzelowiec	0.900	0.800	2.400
<b>108164 L</b>	Wrzelowiec Mały - Kluczkowice	4.000	-	4.000
<b>108165 L</b>	Od drogi woj. 824 – Kluczkowice - Góry Kluczkowickie - Kol. Zadole	2.000	0.900	2.900
<b>108166 L</b>	Od drogi kraj. 824 - Ożarów Drugi- Franciszków Stary	0.400	2.200	2.600
<b>108167 L</b>	Kręciszówka - Huta - do drogi woj.22504	0.800	2.200	3.000
<b>108168 L</b>	Widły - do drogi woj. 22507	1.250	0.900	2.150
<b>108294L</b>	Trusków przez wieś	-	1,460	1,460
<b>108295L</b>	Ożarów Pierwszy od drogi wojewódzkiej Nr 824 do drogi nr ew. działki 209	1,160	-	1,160
<b>108296L</b>	Ożarów Pierwszy od drogi wojewódzkiej Nr 824 do granicy administracyjnej gminy	-	1,180	1,180
<b>108297L</b>	Kolonia Elżbieta od drogi wojewódzkiej Nr 824 do granicy gminy Łaziska dr. nr ew. 400	2,000	0,550	2,550
<b>108298L</b>	Wólka Komaszycza przez wieś do granicy administracyjnej gminy	1,850	-	1,850
<b>108299L</b>	Kolonia Kamionka-Kosiorów- Wrzelowiec od drogi powiatowej nr 2624L	0,685	2,370	3,055
<b>113401L</b>	Kamionka przez wieś od drogi powiatowej nr 2624L do końca wsi	0,525	-	0,525
<b>113402L</b>	Kolonia Pusznio Skokowskie od drogi powiatowej nr 2622L do szkoły	-	1,135	1,135
<b>113403L</b>	Rozalin PKP-Lesniczówka od drogi	0,250	0,500	0,750

	wojewódzkiej nr 832 do granicy			
<b>113404L</b>	Zajączków-Grabówka od ul. Rybackiej nr ew. dz. 157 do drogi powiatowej nr 2618L	-	2,420	2,420
<b>113405L</b>	Jankowa przez wieś od drogi Jankowa - Bielsko nr 108149L do końca wsi	1,100	-	1,100
<b>113406L</b>	Wrzelowiec- Kluczkowice od drogi gminnej nr 108163L do drogi powiatowej nr 2605L	0,700	1,000	1,700
<b>113407L</b>	Górna Owczarnia- Leonin od drogi gminnej nr 108157L do drogi powiatowej nr 2623L	-	2,180	2,180
<b>113408L</b>	Górna Owczarnia- Leonin do drogi gminnej nr 108157L do drogi nr działki 179/2	-	1,400	1,400
<b>113409L</b>	Stanisławów droga przez wieś	-	1,060	1,060
<b>Razem</b>		<b>32,120</b>	<b>42,755</b>	<b>74,875</b>

Źródło: UM Opole Lubelskie.

Stan sieci drogowej systematycznie się poprawia. W 2014 roku zmodernizowana została droga nr 747, w ramach której wybudowana została obwodnica miasta i Nowych Komaszyc. Nowy przebieg tej drogi związany jest z budową mostu na Wiśle i podniesieniem jej rangi przez co może aspirować do uznania jej za drogę krajową.

Remontowane i utwardzane są również nowe odcinki dróg gminnych dzięki czemu poprawia się dostępność i komfort dojazdu do terenów położonych poza zasięgiem głównego układu komunikacyjnego.

Dzięki systematycznemu inwestowaniu w modernizację i rozbudowę gminnej sieci komunikacyjnej (dla części wiejskiej: 2012 – 3,9 km, 2013 – 2,4 km, 2014 – 4,4 km), pozostaje ona w dobrym stanie technicznym. Rosnące od wielu lat dochody Gminy oraz wydatki inwestycyjne na modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej, których średnia wieloletnia wynosi ponad 16%, świadczy o dobrym stanie finansów gminnych a także o potencjale dalszego rozwoju sieci infrastruktury. Racjonalne zarządzanie zasobem dróg gminnych oraz obecny i prognozowany stan finansów gminy, gwarantuje możliwość dalszej rozbudowy lokalnego układu drogowego w tempie zbliżonym do obecnego tj. o około 3,5 km rocznie oraz podnoszenie standardu i nasycenia sieciami infrastruktury technicznej.

## 7.2. Sieć kolejowa

Sieć kolejowa w gminie reprezentowana jest przez kolejkę wąskotorową o niewielkim znaczeniu dla transportu towarowego czy też pasażerskiego. Jednakże może być wykorzystywana jako jedna z rekreacyjno-wypoczynkowych atrakcji gminy.

## 8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 8.1. Zaopatrzenie w wodę

Obszar wiejski gminy Opole Lubelskie zwodociągowana jest w 81%. Woda ujmowana jest w jedenastu stacjach znajdujących się Opolu Lubelskim - 2, Rudzie Maciejowskiej,



Elżbiecie, Cwiężtalce, Skokowie, Górach Kluczkowickich, Wandalinie, Pusznie Skokowskim, Trzebieszach i Górach Opolskich. Długość sieci głównej na terenie gminy wynosi ponad 159 kilometrów a długość przyłączy 19,3 kilometra. Długość czynnej sieci rozdzielczej systematycznie się zwiększa, a zużycie utrzymuje się na poziomie ok 20 m<sup>3</sup> na mieszkańca rocznie.

Zwodociągowanych jest 42 miejscowości gminy: Opole Lubelskie, Białowoda, Cwiężtarka, Dąbrowa Godowska, Góry Kluczkowickie, Kluczkowice, Komaszycy Stare, Komaszycy Nowe, Kamionka, Kierzki, Ludwików, Pusznio Skokowskie, Pusznio Godowskie, Skoków, Ruda Maciejowska, Stanisławów, Świdry, Truszków, Wólka Komaszycza, Wandalin, Zadole, Trzebieszka, Dębiny, Darowne, Majdan Trzebieski, Niezdów, Wrzelowiec, Kazimierzów, Elżbieta, Franciszków Nowy, Wola Rudzka, Zajączków, Grabówka, Jankowa, Emilcin, Pustelnia, Pomorze, Ożarów I i II, Rozalin, Zosin, Góry Opolskie, Górna Owczarnia.

Możliwości finansowe i techniczne Gminy umożliwiają dalszy rozwój sieci wodociągowej.

## **8.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Poziom skanalizowania gminy w obszarze wiejskim wynosi jedynie 4,8%. Korzysta z niej około 400 osób. Część obszaru wiejskiego gminy tj. Wola Rudzka i Niezdów wchodzi w skład aglomeracji Opole Lubelskie określonej uchwałą Nr XXV/430/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 18 września 2012 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Opole Lubelskie.

Oprócz zlokalizowanej w mieście komunalnej oczyszczalni ścieków o przepustowości 5 tysięcy metrów sześciennych na dobę, obliczonej na przyjmowanie ścieków od 35 tys. osób na terenie gminy funkcjonuje również mniejsza w Kluczkowicach Osiedlu.

Osad powstający w wyniku procesu technologicznego wykorzystywany jest do rekultywacji i zagospodarowania terenu wokół składowiska w Ożarowie. Pozostałe odpady powstające w trakcie eksploatacji, piasek i skratki są deponowane na składowisku odpadów.

Parametry komunalnej oczyszczalni ścieków oraz możliwości finansowe Gminy umożliwiają dalszą sukcesywną rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej.

## **8.3. Gospodarka odpadami komunalnymi**

Odpady komunalne zagospodarowywane są przez Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Kraśniku – ZOO Sp. z o. o.. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych funkcjonuje w miejscowości Ożarów II.

## **8.4. Gazownictwo**

Operatorem sieci gazowej gminy Opole Lubelskie jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Tarnowie, a obrotem gazem ziemnym zajmuje się spółka Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.- Karpacki Oddział Obrotu Gazem, Gazownia Lubelska, Rejon Dystrybucji Gazu w Bełżycach. Obszar wiejski gminy jest zgazyfikowana w niewielkim stopniu tj. na poziomie 14%.

Gmina jest zasilana głównie ze stacji gazowej I-go stopnia zlokalizowanej

w Poniatowej, która jest własnością Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Jedynie Zakład Przetwórstwa Owocowo - Warzywnego w Kluczkowicach zasilany jest ze stacji gazowej I-go stopnia w Chodlu.

Stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia znajdują się w miejscowościach Elżbieta (gospodarstwo ogrodnicze Jaszczyński) i Kluczkowice (AGRICO). Są one własnością Karpackiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w Tarnowie.

Na obszarach wiejskich długość gazociągu średniego ciśnienia wynosi 30136 metrów a gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia 12667 metrów. Ilość przyłączy w obrębie terenów wiejskich to 424 sztuk o łącznej długości ok.10636 metrów.

Miejscowości korzystające z gazu sieciowego to: Białowoda, Darowne, Elżbieta, Górna Owczarnia, Jankowa, Kazimierzów, Kluczkowice, Majdan Trzebieski, Niezdów, Ożarów Pierwszy, Rozalin, Trzebieszka, Wola Rudzka, Zajączków.

## **8.5. Elektroenergetyka**

Gmina Opole Lubelskie zaopatrywana jest w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego. Leży ona w zasięgu działania Spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Wschód S.A., a operatorem systemu dystrybucyjnego działającym w zasięgu terytorialnym gminy jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin (Rejon Energetyczny Puławy), wchodząca w skład Grupy Energetycznej - PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.

Podstawowym źródłem zasilania obszaru gminy w energię elektryczną są dwie stacje głównego punktu zasilania (GPZ) 110/15kV: GPZ Kazimierz i GPZ Opole Lubelskie. Stacja GPZ Kazimierz zasilana jest jednostronnie linią wysokiego napięcia 110 kV biegnącą od GPZ Puławy Rudy, natomiast GPZ Opole Lubelskie zasilana jest dwustronnie liniami wysokiego napięcia 110 kV biegnącymi z GPZ Budzyń oraz GPZ Poniatowa.

Infrastruktura przesyłowa na napięciu 15 kV zrealizowana jest przeważnie w technologii napowietrznej. Przy modernizacjach i rozbudowie sieci średniego napięcia standardem staje się stosowanie sieci napowietrznej izolowanej, której zaletą jest mniejsza (w stosunku do sieci tradycyjnej) podatność na zwarcia, co ma szczególne znaczenie na terenach zalesionych. Bezpośrednie zasilanie mieszkańców gminy odbywa się za pomocą stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii niskiego napięcia. Na obszarze gminy znajduje się 13 ciągów liniowych 15 kV. oraz 148 stacji transformatorowych o łącznej mocy 21 417 kVA zasilających 6589 odbiorców.

## **8.6. Gospodarka ciepła**

Na obszarach wiejskich brak jest dostępu do sieci ciepła systemowego. Obiekty użyteczności publicznej ogrzewane są za pomocą różnych instalacji tj.: elektrycznych, gazowych, olejowych i węglowych. Budynki wielorodzinne w Kluczkowicach ogrzewane są kotłownią spalającą olej opałowy. Ogrzewanie gazowe stosowane jest przez 274 gospodarstwa domowe. Pozostałe wykorzystują paliwa inne niż gaz, przy czym 1 334 mieszkań wyposażonych jest w instalacje centralnego ogrzewania, pozostałe 1077 posiadają piece opalane węglem i drewnem.



## **8.7. Telekomunikacja**

Na terenie gminy Opole Lubelskie głównym operatorem świadczącym usługi telekomunikacyjne dla abonentów telefonii przewodowej jest Telekomunikacja Polska S.A.. Ponadto cały obszar gminy objęty jest zasięgiem wszystkich funkcjonujących w Polsce operatorów sieci telefonii komórkowej. Zarówno operatorzy stacjonarni jak i komórkowi zapewniają również dostęp do internetu.

Gmina, podobnie jak i całe województwo lubelskie, należy do obszaru objętego realizowanym przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego projektem „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”, którego celem na poziomie województwa lubelskiego jest zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla 90 % mieszkańców i 100 % instytucji publicznych i przedsiębiorców. W ramach projektu na obszarze całego województwa przewiduje się realizację wydajnej światłowodowej sieci szerokopasmowej szkieletowej i dystrybucyjnej z węzłami szkieletowymi i dystrybucyjnymi. Na obszarze gminy przewiduje się realizację punktów dystrybucyjnych (węzłów dystrybucyjnych) w miejscowościach: Kluczkowice, Wandalin i Wola Rudzka.

## **9. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Gmina Opole Lubelskie zajmuje 19,4 tys. ha, z czego 17,8 tys. ha to powierzchnia obszaru wiejskiego. W strukturze własności gruntów dominującą formą pozostają grunty osób fizycznych zajmujące około 78 % powierzchni ogólnej). Są to głównie grunty orne, użytki leśne (ok. 2,8 tys. ha), łąki trwałe i pastwiska oraz grunty zabudowane i pozostałe. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa zajmują powierzchnię ok. 19 % ogólnej powierzchni, z czego największą powierzchnię stanowią grunty Lasów Państwowych - ok. 2,9 tys. ha, zajmują je użytki leśne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Grunty komunalne stanowią nieco ponad 287 ha tj. 1,5% powierzchni gminy.

## **10. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA**

Na obszarze gminy nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia istotne z punktu widzenia zagospodarowania terenu i wymagające zmiany przeznaczenia określonych terenów lub zasad zagospodarowania.

Najistotniejszymi zagrożeniami są zagrożenia komunikacyjne związane z ruchem drogowym odbywającym się przez tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

## **11. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

Rozwój przestrzenny gminy Opole Lubelskie jest i powinien być ściśle powiązany z uwarunkowaniami przyrodniczymi, gospodarczymi oraz demograficzno-społecznymi.

Gospodarowanie przestrzenią powinno pozytywnie wpływać na stan i jakość środowiska m.in. poprzez takie działania, jak: ograniczanie emisji zanieczyszczeń i podnoszenie bioróżnorodności przy pomocy różnych form ochrony prawnej i planistycznej.

Rozwój nowych struktur przestrzennych powinien uwzględniać zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne z przeznaczeniem na rozwój osadnictwa oraz istniejących i nowych form działalności gospodarczych. Wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych powinno w szczególności uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe oraz infrastrukturalne. Lokalizacja nowych funkcji wymaga uwzględnienia funkcji terenów sąsiednich, analizy kolizyjności oraz przedsięwzięcia środków w formie stosownych zapisów ograniczających ewentualne niekorzystne oddziaływania nowej funkcji na tereny już istniejącego zainwestowania.

Ograniczeniami rozwoju osadnictwa, oprócz występowania terenów leśnych, są dna dolin rzek, obniżenia terenu oraz zmeliorowane tereny łąk. Obszary te zaliczane są do najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego gminy. Tereny położone w sąsiedztwie dolin rzek i znacznych obniżen terenu charakteryzują się płytkim występowaniem wody gruntowej, niekorzystnym klimatem oraz występowaniem gleb pochodzenia organicznego – gruntów nienośnych i słabonośnych, które jednocześnie są glebami chronionymi. Wszystkie te uwarunkowania wykluczają lub znacznie ograniczają możliwość ich zabudowywania.

Uwarunkowania rozwoju wewnętrznego gminy wynikają z jej struktury funkcjonalno-przestrzennej, istniejącej, ale i potencjalnej. W gminie Opole Lubelskie wyróżniono następujące strefy tej struktury:

- strefę miejską, obejmującą rejon zainwestowania miejskiego miasta Opola wraz z przedmieściami i terenami potencjalnie rozwojowymi,
- strefy turystyczne (potencjalnie turystyczne), w tym:
  - strefę parkową w rejonie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego (wraz z otuliną),
  - strefę dolinną – obejmującą dolinę rzeki Chodelki, objętą statusem Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- strefy rolne, w tym:
  - strefę upraw polowych w centralno-wschodnim i centralno-zachodnim sektorze gminy oraz
  - strefę sadowniczą – w południowej części gminy (częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego) charakteryzującą się znacznym udziałem sadowniczych i warzywniczych upraw polowych.

Strefy struktury wewnętrznej gminy i sieć jej powiązań komunikacyjnych pozwalają wyznaczyć potencjalne kierunki i obszary rozwojowe:

- strefy podmiejskiej,
- strefy turystycznej,
- strefy rozwoju rolnictwa.

## **Część II**

# **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

### **1. FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie określa przestrzenny wymiar polityki, zmierzającej do osiągnięcia celów rozwoju gminy określonych w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015. Cele te można podzielić na przyrodniczo-kulturowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne.

Najistotniejsze z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego jest zachowanie i ochrona zasobów oraz walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w szczególności na obszarach objętych ochroną prawną. Można to osiągnąć poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych i ograniczenie przyrostu obszarów zurbanizowanych na terenach otwartych, prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza takimi jak: woda, lasy, przestrzeń, rozwijanie funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska przyrodniczego oraz ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zainwestowanych.

Cele ekonomiczno-gospodarcze są ściśle powiązane z celami społecznymi ponieważ dzięki zapewnieniu mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania w obrębie gminy m.in. poprzez wspieranie działalności gospodarczej, rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznej, rekreacji, agroturystyki, a także przyspieszenie rozwoju dzięki tworzeniu infrastrukturalnych i ekonomicznych warunków do przyciągania kapitału z zewnątrz, poprawi się jakość życia mieszkańców. Dzięki wyposażaniu obszaru w infrastrukturę techniczną oraz zwiększenie ilości obiektów i urządzeń usługowych stopnia podstawowego będzie następowało łagodzenie różnic pomiędzy poziomem warunków życia ludności w mieście i na terenach wiejskich.

Powyższe cele będą uzupełnione celami polityki przestrzennej obejmującymi w szczególności poprawę ładu przestrzennego na obszarze gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich, a także efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Kierunki rozwoju gminy wyznaczają:

- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury transportowej służącej wzmocnieniu konkurencyjności gminy;

- Rozbudowa i dywersyfikacja bazy ekonomicznej gminy w tym rozwój pozarolniczej przedsiębiorczości mieszkańców gminy i tworzenie warunków do rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw oraz na pobudzanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w celu napływu kapitału i inwestorów zewnętrznych;
- Efektywność działań zorientowanych na rozwój pozarolniczy. Wiąże się to z koniecznością przygotowania i uzbrojenia stref aktywności gospodarczej, jako obszarów ofertowych dla potencjalnych inwestorów;
- Rozwój aktywizacji zasobów ludzkich w tym rozwój potencjału edukacyjnego i zwiększenie mobilności zawodowej, czyli rozwój szkolnictwa średniego zawodowego, kształcenia ustawicznego;
- Kierunkiem szczególnym powinno być zwiększenie atrakcyjności gminy dla jakości życia;
- Wskazane jest podnoszenie konkurencyjności i innowacyjności gminy nie tylko wobec potencjalnych konkurentów, tj. gmin sąsiadujących, ale także na arenie regionalnej i krajowej;
- Niezbędne są działania związane z podnoszeniem jakości produkcji, usług i zarządzania w gminie;
- Kształtowanie nowej struktury rozwoju gminy w oparciu o wielofunkcyjną rolę miasta Opola Lubelskiego jako ponadlokalnego ośrodka obsługi. W planach rozwoju należy wziąć pod uwagę związki lokalne i wzajemne oddziaływania miasta i gminy.

## **2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **2.1. Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego**

#### **2.1.1. Powietrze**

W ramach działań poprawiających stan powietrza, najważniejsze jest dążenie do ograniczenia spalania w kotłowniach i paleniskach domowych paliw stałych emitujących do atmosfery szkodliwe gazy i pyły. Należy je zastępować paliwami ekologicznymi lub emitującymi mniej zanieczyszczeń takimi jak np. gaz ziemny. Aby to zapewnić konieczna jest rozbudowa sieci infrastruktury gazowej tam gdzie warunki na to pozwolą. Dodatkową opcją jest potencjalna możliwość wykorzystania energii cieplnej pozyskiwanej z elektrociepłowni biogazowych (biogazowni rolniczych).

#### **2.1.2. Hałas**

Na terenie gminy źródłem uciążliwego hałasu jest ruch komunikacyjny drogowy. Aby zmniejszyć jego uciążliwość konieczne jest przestrzeganie minimalnych dopuszczalnych odległości, określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego przy drogach.

### 2.1.3. Wody podziemne i powierzchniowe

Poprawa jakości wód zależy przede wszystkim od kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodno-ściekowej, skierowania ścieków sanitarnych i przemysłowych do nowoczesnych, prawidłowo funkcjonujących oczyszczalni, a także ograniczenie negatywnego wpływu rolnictwa na wody powierzchniowe szczególnie w zakresie stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, który obejmuje cały obszar gminy. Jest to obszar występowania wód kredowych o wysokiej jakości i w różnym stopniu narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe – w zależności od występowania, bądź nie warstw izolujących.

Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną dla GZWP nr 406, dla obszarów bardzo podatnych i podatnych na zagrożenia ustanawia się następujące zasady użytkowania terenu:

- zakazy:
  - lokalizacji inwestycji szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska:
    - składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz wylewisk niezabezpieczonych przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
    - składowisk nawozów i środków ochrony roślin bez zabezpieczenia podłoża przed wsiąkaniem zanieczyszczeń do gruntu;
  - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,
  - gromadzenia ścieków bytowych w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych,
  - stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych;
- nakazy:
  - sporządzania raportów oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi),
  - zorganizowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej poprzez podłączenie do sieci kanalizacyjnej wszystkich gospodarstw oraz budowę oczyszczalni przydomowych w obszarach o zabudowie rozproszonej,
  - likwidacja dzikich wysypisk śmieci i zapobieganie powstawaniu nowych,
  - likwidacja dzikich zrzutów ścieków, nieszczelnych szamb i dołów chłonnych,
  - likwidacja istniejącego skażenia wód podziemnych,
  - likwidacja nieeksploatowanych studni wierconych,
  - prowadzenia przez stacje paliw monitoringu lokalnego;
- zalecenia:
  - stosowania nawozów mineralnych organicznych oraz środków ochrony roślin w ilościach i terminach uzgodnionych ze służbami agrotechnicznymi gminy lub ze służbami Lubelskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego,
  - doprowadzenie wody w rzekach do co najmniej III klasy czystości poprzez budowę nowych, bądź modernizację istniejących oczyszczalni oraz zaprzestanie nielegalnego zrzutu ścieków i nieoczyszczonych wód z kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych,
  - dążenie do zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu, a w przypadku zmiany przeznaczenia niedopuszczenie do negatywnego wpływu na środowisko.

Ochrona zasobów wód powierzchniowych w gminie powinna być zagwarantowana poprzez następujące ustalenia:

- wyznaczenie wzdłuż Chodelki, Leonki i Poniatówki pasów ochronnych o szerokości 50 m (licząc w jedną stronę), natomiast wzdłuż Potoku Wrzelowieckiego – o szerokości 15 m,
- obowiązek ochrony dolin rzecznych poprzez zakaz takiego ich zagospodarowania, które mogłoby osłabić ich zdolności retencyjne,
- zakaz eksploatacji surowców w korytach rzecznych,
- zakaz usuwania zieleni łąkowej – z wyjątkiem przypadków służących ochronnie przed powodzią,
- dopuszczenie możliwości prowadzenia prac utrzymaniowych i modernizacyjnych w korytach rzek jeśli pozwalają na to przepisy odrębne, w szczególności dotyczące ochrony przyrody i krajobrazu,
- obowiązek ochrony systemów melioracyjnych z dopuszczeniem możliwości modernizacji i rozbudowy tych jego elementów, które służą nawodnieniom, rekonstrukcji i rozbudowie systemów przetamowań,
- zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej bezpośrednio z eksploatacją lub gospodarką wodną w odległości mniejszej niż 4m oraz grodzienia działek w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowych rzek,
- zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarpy,
- obowiązek ochrony naturalnych i sztucznych zbiorników wód powierzchniowych wraz z roślinnością i fauną z tymi zbiornikami związaną,
- obowiązek ochrony wszystkich mokradeł, w tym zwłaszcza torfowisk, ze względu na ich wyjątkowe znaczenie w stabilizowaniu równowagi hydrologicznej,
- przeznaczenie do objęcia systemami kanalizacji zbiorczej bądź indywidualnej terenów zabudowy mieszkaniowej.

#### **2.1.4. Ochrona gleb**

Zasoby gleb o najwyższych wartościach produkcyjnych tj. sklasyfikowane w przedziale od I do III klasy bonitacyjnej oraz gleby organiczne związane z dolinami rzek i obniżeniami terenu podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia terenu na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. nr 16, poz. 78 z późn. zm.). Studium ogranicza możliwości zmiany ich użytkowania na nierolnicze i zaleca rolnicze użytkowanie oraz zachowanie wysokiej kultury rolnej. Wskazane jest również utrzymywanie zadrzewień śródpolnych, które odgrywają bardzo istotną rolę w funkcjonowaniu agroekosystemów, wpływając korzystnie na ich zdolności produkcyjne.

#### **2.1.5. Zasoby surowców mineralnych**

Ochrona zasobów surowców mineralnych polega na:

- zakazie podejmowania eksploatacji tych złóż, których wydobywanie prowadziło do drastycznych zakłóceń w funkcjonowaniu środowiska i dewastacji krajobrazu (dotyczy złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami),
- nakazie prowadzenia eksploatacji ściśle z warunkami koncesji, określającymi zasady racjonalnej gospodarki złożem.



## 2.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

### 2.2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Zasady ochrony i postępowania z powyższymi obszarami i obiektami określają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz akty, na podstawie których zostały utworzone.

**Wrzelowiecki Park Krajobrazowy** utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;



- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

**Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu** utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru określone w przywołanej uchwale:

- 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 przesłanianie 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 wodnościekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających 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 nadwodnych, 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 przeciwsuwiskowym 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, legalnej zabudowy.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoi siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci **Natura 2000**. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

W obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób negatywnie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów, w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

**Użytek ekologiczny „Emilcin”** znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Statusem **pomnika przyrody** są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej. W odniesieniu do nich obowiązują następujące zakazy wynikające z art. 45 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,

- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- umieszczania tablic reklamowych

Powyższe regulacje dotyczą istniejących w gminie pomników przyrody:

- 3 dęby szypułkowe w Kluczkowicach (nr 14 w rejestrze wojewódzkim),
- jodła kalifornijska na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 196),
- sosna pospolita na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 197),
- platan klonolistny na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 198),
- dąb szypułkowy w Kluczkowicach na terenie ośrodka wypoczynkowego (nr 146),
- dąb szypułkowy na terenie parku ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 106),
- brzoza czarna nad stawem, na terenie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 188),
- 4 dęby szypułkowe we Wrzelowcu Małym, przy zakręcie szosy, na skraju łągu olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepiałówce – Zagrodach (nr 199),
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej,
- kasztanowiec biały w zespole dworsko-parkowym w Niezdowie,
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej.

W stosunku do dziko występujących roślin i grzybów 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 z odstępstwami, o których mówi art. 52 ust. 2.

### **2.2.2. Ochrona planistyczna obszarów**

Do czasu objęcia ochroną prawną obejmuje się ochroną planistyczną projektowane formy ochrony przyrody. Przyszłe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych (w szczególności lokalizacja małych elektrowni wodnych) nie może generować zagrożeń dla chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych oraz obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszaru Natura 2000.

### **Projektowane rezerваты przyrody**

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie pięciu rezerwatów przyrody typu krajobrazowo-leśnego, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże fragmenty Wzniesień Urzędowskich. Są to:

- „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym.
- „Cwiętalka – Niesiołowice”, powierzchnia 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych porośniętych dobrze zachowanymi lasami mieszanymi zespołu grądowego, będącymi w znacznej części lasami ochronnymi o znaczeniu glebochronnym.
- „Kluczkowice – Ośrodek”, położony w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne

w skałach lessowych, porośniętych grądem.

- „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi pełniącymi funkcję lasów ochronnych o znaczeniu glebochronnym.
- „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha grądu porastającego zespół wąwozów lessowych uchodzących do suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice.

Na obszarach tych zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232, z późn.zm.);
- 2) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym 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;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,
- 6) budowy nowych dróg leśnych,
- 7) wycinania zdrowych, naturalnie rosnących drzew i krzewów o ile nie koliduje to z racjonalną gospodarką leśną, prowadzoną na podstawie odrębnych przepisów.

### **Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa”**

Powierzchnia Zespołu to ok. 18,2 km<sup>2</sup>. Jest on częścią cennego kompleksu leśno-stawowego rozciągającego się także na gminę Łaziska. Łącznie stanowią bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Występują na jego terenie niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski. Do najbardziej interesujących rejonów pod tym względem należą tereny Jeziora Bartków Ług. Po przekształceniu tego jeziora w staw rybny w latach siedemdziesiątych zachowały się tu niewielkie powierzchnie rzadkich zbiorowisk roślinnych i stanowiska wielu rzadkich i chronionych roślin.

Kilka kompleksów stawów stanowi miejsce występowania wielu rzadkich gatunków ptaków. Rozległe lasy, zawierające fragmenty starych drzewostanów stanowią miejsca lęgów gatunków ptaków polujących na zbiornikach wodnych.

Do czasu nadania temu obszarowi statusu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, obowiązują zakazy:

- wykaszania i wypalania pasów szuwarów i traw, zwłaszcza w okresie rozrodczym zwierząt (1.03. do 31.07.),
- wycinania starodrzewu o ile nie koliduje to z racjonalną gospodarką leśną, prowadzoną na podstawie odrębnych przepisów.

### **Projektowane użytki ekologiczne:**

- „Łąki Skoków – Emilcin” o powierzchni 61 ha, projektowany ze względu na walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych. Na uwagę zasługuje

zachowana na dużej przestrzeni mozaika złożona z różnego typu zbiorowisk szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk oraz zbiorowisk bagiennych i wodnych. Z ciekawszych roślin należy wymienić kilka często rosnących na łąkach gatunków storczyków, a na miejscach bagiennych – dość często spotykany łączeń baldaszkowy (*Butomus umbellatus*). Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków. Należą do nich: przepiórka, dziwonia, podrózniczek i dudek.

W granicach użytku obowiązuje zakaz:

- melioracji terenu,
- wywożenia śmieci,
- wycinania drzew i krzewów,
- niszczenia stanowisk storczyków i łącznia baldaszkowego.

- „Stawy w Kluczkowicach” o powierzchni 54 ha obejmuje zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi. Zarówno w zachowanych i utrzymywanych stawach, jak i na odwodnionych po nich miejscach dominuje rozpowszechniona na tego typu siedliskach flora i roślinność typu szuwarowego, łąkowo zaroślowego, bagiennego i wodnego. Na terenie stawów występuje zespół chronionych gatunków ptaków wodnych oraz chronione płazy i gady.

W granicach użytku obowiązuje zakaz:

- odprowadzania ścieków do stawów,
- wypalania traw i szuwarów,
- wykaszania szuwarów w okresie rozrodczym zwierząt (1.03 do 31.07).

Zgodnie ze wskazaniem „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta i gminy Opole Lubelskie”, na terenie gminy **ochroną pomnikową** proponuje się objąć następujące obiekty:

- 1) lipa drobnolistna o obwodzie 2,50 m przy drodze we wsi Dąbrowa Godowska,
- 2) kasztanowiec o obwodzie 3,05 m przy skrzyżowaniu dróg w Komaszycach Starych,
- 3) dwie lipy drobnolistne o obwodach 2,00 m i 2,05 m przy skrzyżowaniu dróg w Komaszycach Starych,
- 4) dąb szypułkowy o obwodzie 3,50 m we wsi Emilcin,
- 5) dąb szypułkowy o obwodzie 2,70 m przy drodze polnej w pobliżu lasu we wsi Zosin,
- 6) dąb szypułkowy o obwodzie 2,70 m przy drodze polnej we wsi Zosin,
- 7) kasztanowiec o obwodzie 3,20 m przy drodze gruntowej we wsi Grabówka,
- 8) klon o obwodzie 3,50 m przy szosie we wsi Zagrody,
- 9) kilkadziesiąt okazów topoli białej o obwodach ponad 4 m wzdłuż drogi z Zosina do Skokowa,
- 10) dąb szypułkowy o obwodzie 3,50 m we wsi Leonin.
- 11) dąb szypułkowy o obwodzie 3,20 m we wsi Leonin,
- 12) trzy dęby szypułkowe o obwodach 4,00 m, 3,80 m, 3,20 m we wsi Leonin - Podlesie,
- 13) dąb szypułkowy o obwodzie 3,85 m we Franciszkowie Starym,
- 14) dąb szypułkowy o obwodzie 4,30 m we Franciszkowie Starym,
- 15) dwa dęby szypułkowe o obwodach 4,20 m i 3,40 m we wsi Białowoda,
- 16) dąb szypułkowy o obwodzie 3,80 m na skraju lasu we wsi Białowoda,

- 17) kilkanaście okazów dębu szypułkowego o obwodach 2,50 m – 3,10 m w Wólce Kolczyńskiej na skraju oddziałów 242 i 245 lasów państwowych,
- 18) trzy okazy dębu szypułkowego o obwodach 2,88 m, 3,45 m, 3,90 m na pograniczu oddziałów 248 i 249 w Świdrach,
- 19) kilka okazów dębu szypułkowego o obwodach 3,00 m – 4,00 m w parkach Technikum Rolniczego i ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach,
- 20) trzy okazy drzew: dwie lipy drobnolistne o obwodach 3,35 m i 3,05 m i dąb szypułkowy o obwodzie 4,45 m w lesie prywatnym na wprost Technikum Rolniczego w Kluczkowicach,
- 21) kilka okazów lipy drobnolistnej o obwodach 2,60 – 3,50 m w wierzchwinowej partii wąwozu lessowego na wprost stawu ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach,
- 22) dąb szypułkowy o obwodzie 4,25 m w sadzie prywatnym w Zadolu,
- 23) dąb szypułkowy o obwodzie 3,35 m na polach we wsi Zadole,
- 24) dwa okazy lipy drobnolistnej o obwodach 3,05 m i 2,05 m przy szosie w Zadolu,
- 25) trzy okazy dębu szypułkowego obwodach 4,50 m, 3,30 m, 2,95 m w Zadolu,
- 26) dąb szypułkowy o obwodzie 4,40 m na skraju lasu prywatnego w Kluczkowicach,
- 27) dąb szypułkowy o obwodzie 4,10 m na skraju lasu prywatnego w Kluczkowicach,
- 28) trzy okazy dębu szypułkowego o obwodach 3,10 m, 3,30 m, 2,95 m na skraju lasu prywatnego w Kluczkowicach,
- 29) dąb szypułkowy o obwodzie 3,60 m na polach uprawnych we wsi Wandalin,
- 30) dąb szypułkowy o obwodzie 3,05 m przy skrzyżowaniu drogi polnej i leśnej (oddział 184c) w Ludwikowie,
- 31) głaz narzutowy o obwodzie 3,60 m, długości 1,25 m i szerokości 1,20 m na północ od wsi Niesiołowice, na skraju lasu,
- 32) sosna zwyczajna o obwodzie 450 cm, znajdująca się koło gajówki w Woli Rudzkiej,
- 33) dąb szypułkowy o obwodzie 300 cm, znajdujący się koło gajówki w Woli Rudzkiej,
- 34) głaz narzutowy o wymiarach: długość – 200 cm, szerokość – 140 cm, wysokość – 130 cm i obwodzie 410 cm, znajdujący się w miejscowości Kamionka, przy drodze,
- 35) źródła rzeki Leonki (Jankówki). Rozległe źródłisko z licznymi niszami, z których wypływa woda (ok. 9,3 l/s) o zróżnicowanej mineralizacji. Źródło położone na wysokości ok. 170 m n.p.m., ma charakter szczelinowo warstwowy.

Do czasu objęcia tych obiektów ochroną prawną, zakazuje się prowadzenia działań mogących pogorszyć stan obiektów. Dotyczy to również ich najbliższego otoczenia.

### **2.2.3. System Przyrodniczy Gminy**

System Przyrodniczy Gminy Opole Lubelskie stanowi „szkielet” ekologiczny omawianego obszaru. Ogólna wytyczna użytkowania poszczególnych obszarów systemu dotyczy:

- ochrony kompleksów leśnych i podnoszenia ich znaczenia ekologicznego i środowiskotwórczego, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- ochrona obszarów dolinnych, w tym szczególnie ekosystemów wodnych, torfowiskowych i bagiennych przed zmianami stosunków wodnych: odwadnianiem, odprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków, eksploatacją surowców mineralnych, wylesianiem, składowaniem śmieci i odpadów,



- podnoszenia bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
- zwiększania zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).

## **Wytyczne dla najważniejszych komponentów Systemu Przyrodniczego Gminy:**

### **Wrzelowiecki Obszar Węzłowy**

- wskazana jest współpraca z dyrektorem Parku przy tworzeniu lub zmianach planu ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w którym należy zwrócić szczególną uwagę na następujące aspekty ochrony i użytkowania terenu:
  - program dolesień i zalesień w rejonie Kluczkowic,
  - wprowadzanie roślinności łąkowej w dolinę Wrzelowianki, np. kęp drzew i krzewów, szpalerów przykorytowych,
  - ponowne opracowanie programu lasów ochronnych w „gminnej” części parku, z uwzględnieniem zachowania różnorodności przyrodniczej, zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
  - dostosowywanie drzewostanów do występujących siedlisk,
  - konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska w Kluczkowicach i Wrzelowcu,
  - nieudostępnianie do eksploatacji złóż perspektywicznych piasków na zachód od Kluczkowic oraz zaniechanie – pod rygorem prawnym – niekontrolowanego wydobycia lokalnego; sposób zagospodarowania wykopów poeksploatacyjnych (zalesienia, zadrzewienia – w zależności od odkrywki),
- przed nową zabudową należy chronić dolinę Wrzelowianki w rejonie Kluczkowic i Wrzelowca,
- zupełna ochrona przed nowymi barierami ekologicznymi typu: trasy komunikacyjne, napowietrzne linie energetyczne.

### **Chodelski Obszar Węzłowy**

- zachowanie dotychczasowej różnorodności ekosystemów jest podstawą utrzymania środowiskotwórczej i przyrodniczej roli obszaru; niezwykle cenne są – położone wewnątrz kompleksu leśnego ekosystemy związane z dolinami Leonki i Chodelki; bagna, torfowiska, łąki, zbiorniki wodne, a więc ich zachowanie będzie stanowić podstawę zasilającej roli terenu,
- utworzenie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego powinno wzmocnić ochronę kompleksu borowego i ochronę cennych obszarów florystycznych i faunistycznych,
- stwarzanie formalno-prawnych (poprzez plany miejscowe) i finansowych warunków do zalesień i dolesień w rejonie wsi Jankowa i Niezdów,
- należy wykluczyć odwadnianie dolin, siedlisk bagiennych i torfowiskowych systematycznie wprowadzać roślinność dolinną (kępy roślinności łąkowej, przykorytovej) jako zasadę poprawy bioróżnorodności,



- prowadzić wieloletni program przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z naturalnymi siedliskami,
- perspektywiczne złoża piasków w lesie Kozieniec (wydmy) nie powinno być eksploatowane.

### **Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny**

- w obszarze o szczególnej roli w krążeniu wody (strefa wododziałowa, węzeł hydrograficzny, obszar źródliskowy Wrzelowianki i Leonki) podstawowymi funkcjami powinny pozostać: trwale zrównoważona gospodarka leśna i ochrona przyrody,
- w obszarze węzła i w jego sąsiedztwie należy umożliwiać wskazywane zalesiania i dolesiania w okolicach wsi: Baba, Zosin, Emilcin, Ożarów Drugi, Franciszków, Ożarów, w tym rekultywację leśną wyrobisk poeksploatacyjnych,
- wyodrębnienie w obszarach źródliskowych Leonki i Wrzelowianki lasów chronionych i prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej.

### **Chodelski Węzeł Ekologiczny**

- w granicach obszaru Natura 2000 „Komaszyce” i wokół niego prowadzić gospodarowanie z uwzględnieniem działań ochronnych określonych w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Komaszyce PLH060063 tj. głównie stosować:
  - nakaz zachowania dotychczasowego obiegu wody, co m. in. oznacza wykluczenie lub ograniczenie do minimum odwadniania łąk i torfowisk, prostowania koryt cieków,
  - zakaz eksploatacji torfu,
  - zakaz składowania odpadów, ziemi itp.,
  - zakaz zalesiania ale również wycinania drzew i krzewów (z wyjątkiem działań o charakterze renaturalizacyjnym),
  - zakaz wprowadzania obcych gatunków,
- perspektywiczne złoża torfów nie powinno być eksploatowane; ewentualna eksploatacja zniszczyłaby walory kwalifikujące ten obszar do ochrony prawnej.

### **Korytarz ekologiczny Chodelki**

- należy zachować ogólny kierunek użytkowania doliny: łąki i pastwiska, lasy na obrzeżach,
- powyżej i poniżej Zajączkowa istnieją hydrogeologiczne i przyrodnicze podstawy preferowania retencji powierzchniowej (oczka wodne, stawy hodowlane), które ew. można połączyć z eksploatacją złóż torfu,
- złoża „Grabówka” po wyeksploatowaniu zrehabilitować (możliwa rekultywacja wodna lub leśna),
- zainwestowanie urbanistyczne w dolinie i na zboczu poniżej Zajączkowa byłoby sprzeczne z funkcją ekologiczną terenu łącznikowego.

## **Korytarz ekologiczny Leonki**

- celem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania, czyli zachowanie użytków zielonych (łąk i pastwisk) i stawów hodowlanych,
- poniżej Opola Lubelskiego jest możliwa retencja powierzchniowa: budowę stawów, zbiorników miniretencji i oczek wodnych można połączyć z eksploatacją torfów,
- zupełny zakaz odwadniania doliny i zabudowy kubaturowej jest podstawą zachowania funkcji łącznikowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poza SPG Opole Lubelskie muszą uwzględniać:

- ochronę przed zmianą użytkowania gleb prawnie chronionych,
- utworzenie projektowanych rezerwatów przyrody: „Kluczkowice – Góry”, „Cwiętalka – Niesiołowice”, „Kluczkowice – Ośrodek”, „Zadole – Chruślina”, „Wandalin – Kręciszówka”,
- możliwość dolesień, zalesień, zadrzewień we wskazanych w projekcie rejonach oraz z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek i nieruchomości.

## **3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **3.1. Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej**

#### **3.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania planistyczne, projektowe i realizacyjne muszą być podporządkowane wymaganiom konserwatorskim. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia inwestycji powinny być uzgadniane i realizowane zgodnie z wnioskami i decyzjami określonymi przez właściwe służby konserwatorskie. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

Nakazuje się zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie ekspozycji zabytku.

Zakazuje się sytuowania tymczasowej zabudowy i obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i obiektami dyszarmijnymi.

Odkrycie w trakcie prac budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązuje inwestora do podjęcia działań zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W wykazie zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości (dla obszaru wiejskiego gminy), których dotyczą powyższe regulacje, znajdują się:

- Kluczkowice – zespół pałacowo-parkowy:

- pałac, murowany z lat 1821 – 1831, przebudowany w końcu XIX w.,
  - dawna szkoła, murowana, ok. 1890 r.,
  - stajnia, murowana z I poł. XIX w.,
  - park, założony ok. 1838 r.,
- Rozalin – kolejka wąskotorowa (Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa):
    - stacja kolejowa,
    - torowiska z rozjazdami, mostami, wiaduktami, przepustami itp.,
- Wola Rudzka – młyn wodny, 1909 r.
- Wrzelowiec – zespół kościelny:
    - kościół pw. Św. Trójcy, murowany z lat 1777 – 1784, restaurowany w 1867 r., dobudowa zakrystii i przedsionka w 1902 r., gruntownie restaurowany w latach 1914 – 1918, remonty w latach: 1921, 1930, 1948 i 1973 – 75,
    - plebania (stara) z 1801 r.,
    - organistówka, murowana z 1905 r.,
    - dzwonnica parawanowa z dwoma arkadami na dzwony, murowana z końca XVIII w.,
    - cmentarz,
    - ogrodzenie murowane z czterema kapliczkami na narożach i bramką z końca XVIII w.,
    - drzewostan.
- Komaszycy Stare – kopiec ziemny, X w.
  - Pusznio Skokowskie – kopiec ziemny, X w.
  - Skoków – cmentarzysko kurhanowe, VIII - X w.

### **3.1.2. Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków**

W Gminnej Ewidencji Zabytków obejmującej obszar wiejski gminy znajduje się 26 kart. Nie wszystkie z wymienionych w niej obiektów objęte są ochroną należną obiektom wpisanym do rejestru zabytków. Dla nich ustala się wymogi:

- zabezpieczenia przed pogorszeniem stanu obiektu,
- użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku,
- odpowiedniego zagospodarowania terenów otaczających zabytek w celu wyeksponowania go w krajobrazie,
- podnoszenia jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów,
- pozyskiwania inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych.

Obiekty co do których należy stosować powyższe wymogi:

- Góry Opolskie – cmentarz z I wojny światowej,
- Kluczkowice – mogiła powstańcza z 1863 r.,
- Wrzelowiec – kostnica w zespole kościoła paraf. pw. św. Trójcy,

- Wrzelowiec – kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen,
- Wrzelowiec – cmentarz parafialny,
- Wrzelowiec – kaplica Kleniewskich na cmentarzu parafialnym,
- Wrzelowiec – budynek tzw. ochronki, obecnie dom mieszkalny.

### **3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych**

Zabytki archeologiczne wykazane w Archeologicznym Zdjęciu Polski obejmuje się ochroną w granicach ich zasięgu wskazanego na rysunku studium. W granicach tych obszarów, wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych, melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) oraz zmiany w użytkowaniu gruntów, wymagają uprzedniego uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

#### **Projektowany Wrzelowiecki Park Kulturowy**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego przyjęty w 2002 roku, na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie wskazuje obszar kwalifikujący się do utworzenia parku kulturowego. W przygotowywanej zmianie tego planu podtrzymano ustalenie jego utworzenia pod nazwą Wrzelowiecki Park Kulturowy. Parki kulturowe, zgodnie z Konsepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju z 2011 roku, uznaje się za obszary funkcjonalnej ochrony krajobrazów kulturowych. Studium wskazuje proponowane granice obszaru kwalifikowanego do objęcia tą formą ochrony.

Do czasu utworzenia przez radę gminy parku kulturowego należy:

- zachowywać dziedzictwo kulturowe i krajobraz historyczny,
- chronić zabudowę pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym, w tym historyczną linię zabudowy,
- zakazać lokalizacji obiektów budowlanych istotnie oddziałujących na krajobraz, w tym elektrowni wiatrowych.

Dodatkowe wymagania w zakresie ochrony komponentów dziedzictwa kulturowego należy określić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie opracowywania planów miejscowych dla tego obszaru. Mogą one dotyczyć np. opracowania wzorników preferowanych form lokalnych określających dopuszczalne gabaryty i typy zabudowy oraz zasad ich obligatoryjnego stosowania na terenie parku.

Generalne zasady tworzenia i umocowań prawnych parku kulturowego reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## 4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY

### 4.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Z uwagi na wysoki poziom rolnictwa, pozostanie ono nadal wiodącym działem gospodarki gwarantującym rozwój gospodarczy obszaru gminy. Przy określaniu kierunków rozwoju rolnictwa zostały wzięte pod uwagę wyniki analiz przeprowadzonych w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju. Wykazały one znaczne zróżnicowanie przestrzenne poziomu rolnictwa na terenie gminy.

Nierówności w poziomie rozwoju rolnictwa są wynikiem zróżnicowania naturalnych warunków gospodarowania w gminie. Najtrudniejsze dla uprawy są północno-wschodnie obszary gminy, gdzie gleby są znacznie gorszej jakości niż na pozostałej części. Południe gminy dysponujące dużymi zasobami zwartych kompleksów gleb II i III klasy bonitacyjnej przoduje w produkcji sadowniczej i ogrodniczej.

Dobre gleby, tradycje rolnicze obszaru oraz rozwój sadownictwa i warzywnictwa sprawiają, że ta gałąź gospodarki gminy powinna pozostać dominująca w centralnej i szczególnie w południowej części gminy. Natomiast wskazana jest restrukturyzacja wsi polegająca na stymulacji rozwoju funkcji pozarolniczych, oferujących miejsca pracy dla nadwyżek ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym.

W celu poprawy efektywności ekonomicznej rolnictwa, jego rozwój powinien odbywać się w drodze zmian poszczególnych jego elementów, w szczególności polegających na przekształcaniu struktury obszarowej gospodarstw, zmierzającym w kierunku powiększenia średniej wielkości gospodarstwa. Koncentracja ziemi w gospodarstwach indywidualnych obniży koszty produkcji i podniesie konkurencyjność gospodarstw.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w dużej mierze determinuje kierunki rozwoju trzech wyodrębniających się obszarów.

**Obszar południowy**, którego orientacyjne kontury przebiegają przez Białowodę, Kręciszówkę, Kluczkowice Osiedle, po granice administracyjne gminy, pozostanie rejonem intensywnej gospodarki rolnej. Predestynują go do tego dobrej jakości gleby, dobra organizacja gospodarstw i wysoka kultura rolna.

W zagospodarowaniu priorytetowymi działaniami są: ochrona zasobów gleb oraz wspieranie rozwoju produkcji rolnej uzupełnianej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa). Funkcja mieszkaniowa w obszarach przeznaczonych pod zabudowę jest drugorzędna i powinna ustępować funkcjom produkcyjnym, tzn. w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną pierwszeństwo ma ta druga.

Ze względu na położenie we Wrzelowieckim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, wskazane jest gospodarowanie polegające na nie dopuszczeniu do nadmiernej urbanizacji, zapewnieniu warunków harmonijnego rozwoju rolnictwa w stanie najniższego skażenia środowiska, wprowadzaniu możliwości proekologicznych zasad gospodarki rolnej i rozwijaniu agroturystyki.

Jest to rejon o najlepszych warunkach środowiskowych dla rozwoju produkcji rolnej, dlatego też rolnictwo pozostanie funkcją aktywizującą rozwój gospodarczy tego obszaru.

**Obszar północno-wschodni** rozciągający się wzdłuż dolin Chodelki i Leonki, charakteryzuje się słabymi lub bardzo słabymi warunkami rozwoju rolnictwa. Wpływ na to mają głównie słabe gleby, których duży areał stanowią gleby V i VI klasy bonitacyjnej. W połączeniu z rozdrobnieniem gospodarstw daje to ograniczone możliwości prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej, gwarantującej opłacalność ekonomiczną. Widocznym w przestrzeni dowodem słabej kondycji rolnictwa na tym obszarze jest bardzo duża ilość ugorowanych użytków rolnych, na których następuje żywiołowa sukcesja leśna.

W dolinach sprzyjające warunki dla rozwoju znalazły prężnie działające gospodarstwa rybackie. Hodowla ryb prowadzona jest na ponad 400 hektarach stawów. Zakłada się utrzymanie i możliwość dalszego rozwoju tej gałęzi gospodarki. Uwarunkowane to będzie ewentualnymi kolizjami z elementami systemu przyrodniczego, jednakże wskazane jest dążenie do wypracowywania kompromisów umożliwiających rozwój gospodarstw.

W celu bardziej racjonalnego wykorzystania terenu, studium zakłada przeznaczenie dużych obszarów o znikomej wartości dla gospodarki rolnej (głównie gleby VI i V klasy bonitacyjnej) pod zalesienia.

Ze względu na niską dochodowość gospodarstw rolnych na tych terenach należy preferować ich wielofunkcyjny rozwój. Funkcjami uzupełniającymi, które mogą poprawić sytuację ekonomiczną mieszkańców mogą być drobne rzemiosło, usługi produkcyjne, usługi związane z obsługą turystyki, rekreacji, agroturystyki, handel. W miejscowościach Wola Rudzka, Zajączków, Grabówka, Zosin i Emilcin, ze względu na ich położenie w sąsiedztwie miasta, zakłada się możliwość znacznego uzupełnienia ich profilu funkcją mieszkaniową.

Pozostały, **centralny obszar** posiada średnio dobre warunki rozwoju. Przeważają na nim grunty IV klasy bonitacyjnej co umożliwia głównie uprawę zbóż. Racjonalnie prowadzona gospodarka umożliwia osiąganie zadowalających wyników ekonomicznych, dlatego też użytki rolne winny być chronione przed działaniami uszczuplającymi ich zasoby. Wskazane jest dążenie do powiększania areałów gospodarstw. Możliwe jest uzupełnianie rozwoju produkcji rolnej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa). Funkcja mieszkaniowa w obszarach przeznaczonych pod zabudowę powinna ustępować funkcjom produkcyjnym.

Tereny użytków rolnych (**R**) objęte są zakazem zabudowy. Odstępstwa od tej reguły oraz zasady zagospodarowania obszarów **R** określone są poniżej:

- a) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie;
- b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk rolniczych po uwzględnieniu ograniczeń określonych w lit. c;
- c) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów:
  - mieszkalnych o powierzchni zabudowy powyżej 150 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do kalenicy dachu,
  - gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 400 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do kalenicy dachu;
- d) projekty budowlane powinny uwzględniać regionalne zindywidualizowanie form



architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowo wznoszonych obiektów do już istniejących harmonizujących z krajobrazem.

Studium zakłada przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze głównie na obszarach przeznaczonych pod zalesienia oraz na nowoprojektowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. Nie będzie to miało wpływu na stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej ponieważ wyłączeniu z produkcji rolnej podlegać będą głównie grunty marginalne (zarówno w przypadku zalesień jak i terenów zabudowy) o znikomej wartości produkcyjnej. Niewielkie areale gruntów wymagających uzyskania odpowiednich zgód na wyłączenie z produkcji rolnej muszą zostać poddane odpowiedniej procedurze formalnej na etapie opracowywania planów miejscowych.

#### **4.2. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej**

Aktualny poziom rozwoju przedsiębiorczości w gminie jest stosunkowo wysoki. Na 380 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w 2014 roku, 295 stanowiły osoby fizyczne. Oznacza to że 5% osób w wieku produkcyjnym zapewniało sobie pracę prowadząc własną działalność gospodarczą. Najwięcej przedsiębiorstw zajmowało się różnego rodzaju usługami związanymi m.in. z przetwórstwem i gospodarką rolną i rybacką.

Istnieją realne podstawy dalszego rozwoju tych branż jak i rozwijania rzemiosła, małej przetwórczości (manufaktury) oraz turystyki i rekreacji opartych o charakterystyczne produkty regionalne. Możliwe jest wzbogacenie oferty podstawowych usług komercyjnych świadczonych mieszkańcom. Ponadto gmina okalając miasto stanowi niejako naturalną rezerwę terenową dla wszelkiego rodzaju inwestycji, które z różnych względów nie mogą być realizowane bezpośrednio w jego obszarze.

W zakresie rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych przewiduje się zachowanie lokalizacji istniejących zakładów usługowo-produkcyjnych oraz wyznacza się nowe tereny pod działalność produkcyjno-usługową i składową, również związaną z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Za dopuszczalne przyjmuje się lokalizowanie drobnych, nieuciążliwych usług również o charakterze produkcyjnym i działalności gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych powinien opierać się na wykorzystywaniu nowoczesnych technologii oraz dostępnych środków technicznych i technologicznych, chroniących środowisko przyrodnicze przed degradacją.

#### **4.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Gospodarka leśna będzie odbywała się w oparciu o zasady:

- utrzymania trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji (środowiskotwórczych, społecznych, ochronnych i gospodarczych);
- powiększania zasobów leśnych i wzmagania ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania przyrody;
- powszechnej ochrony lasów.

Gospodarowanie zasobami leśnymi należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasu

ze szczególnym uwzględnieniem: zachowania trwałości lasów, ochrony lasów, ochrony gleb, ochrony wód powierzchniowych i głębinowych, produkcji drewna oraz innych surowców i produktów ubocznego użytkowania lasu.

W celu poprawy stanu jakościowego i ilościowego lasów zaleca się:

- zalesianie nowych terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych,
- zwiększenie powierzchni lasów ochronnych na terenach lasów prywatnych,
- tworzenie spójnych kompleksów leśnych, szczególnie w obszarze korytarzy ekologicznych i wododziałów,
- prowadzenie systematycznej zmiany struktury wiekowej i składu gatunkowego drzewostanów, w celu dostosowania ich do charakteru siedliska i zwiększenia różnorodności genetycznej i biologicznej biocenoz leśnych,
- restytucję i rehabilitację ekosystemów leśnych, uszkodzonych w wyniku działania czynników abiotycznych i biotycznych,
- kontynuowanie przebudowy drzewostanów zniekształconych lub uszkodzonych w wyniku działalności człowieka,
- przeciwdziałanie pożarom, rozwojowi szkodników i chorób,
- prowadzenie edukacji na rzecz zrównoważonego rozwoju przez nadleśnictwa (tworzenie izb przyrodniczych, leśnych ścieżek dydaktycznych),
- ochronę różnorodności biologicznej w lasach prywatnych.

Realizacja zasady powiększania zasobów leśnych powinna następować w wyniku zalesiania gruntów porolnych i rekultywowanych wyrobisk pokopalnianych. Pomimo tego, że gmina charakteryzuje się dość dużą lesistością, zaleca się wprowadzenie nowych zalesień (**ZLd**) na grunty nieprzydatne rolniczo i nieużytki. W celu optymalnego wykorzystania powierzchni ziemi, uporządkowania przestrzeni rolniczej i leśnej (skrącanie granicy polno-leśnej), jak też właściwego zgodnego z warunkami glebowo-przyrodniczymi zagospodarowania gruntów, zaleca się wykonanie szczegółowego opracowania pt. "Program zalesień".

Obszary przeznaczone pod zalesienie wskazano na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość zalesień terenów nie wskazanych w studium pod warunkiem, że nie będą one prowadzone na obszarach gleb o klasach bonitacyjnych I-IV, nie będą niszczyły cennych siedlisk roślin i zwierząt oraz nie będą kolidowały ochroną przeciwpowodziową.

Tereny zabudowy znajdujące się w obszarach dolesień mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Możliwa jest również budowa, wymiana, rozbudowa i remonty budynków w obrębie dotychczasowych terenów zainwestowanych (siedlisk).

Warunki lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

W studium, co do zasady, nie zakłada się przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. Ewentualne korekty granic pomiędzy lasami a terenami o innej funkcji, wiążące się z koniecznością odlesienia niewielkich fragmentów lasu, dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### 4.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji

Gmina Opole Lubelskie posiada potencjał pozwalający zakładać rozwój niektórych dziedzin związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Dotyczy to głównie form wypoczynku związanych z krótkim pobytem jedno- lub dwudniowym, w trakcie którego można zaznać uroków przebywania wśród lasów i stawów. Sprzyja temu atrakcyjność krajobrazowa północnej i południowej części gminy zachęcająca do odbywania wycieczek pieszych i rowerowych.

Z punktu widzenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej największymi walorami gminy są:

- zabytki znajdujące się na terenie miasta,
- założenia pałacowo-parkowe w Niezdowie i Kluczkowicach Osiedlu,
- układ urbanistyczny Wrzelowca,
- mało eksponowane zabytki archeologiczne – kurhany,
- możliwość wykorzystania kolejki wąskotorowej,
- atrakcyjność krajobrazowa Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- możliwość wykorzystania niektórych stawów do uprawiania wędkarstwa lub kąpeli,
- atrakcyjność i właściwości zdrowotne borów sosnowo-dębowych,
- rozbudowany system szlaków rowerowych,
- niedalekie sąsiedztwo atrakcyjnych terenów takich jak Kazimierski Park Krajobrazowy i Małopolski Przełom Wisły,
- położenie części obszaru gminy w granicach projektowanego Geoparku Małopolski Przełom Wisły,
- osobiwa atrakcja w postaci miejsca rzekomego lądowania UFO w 1978 roku we wsi Emilcin posiadająca duży potencjał do komercyjnego wykorzystania np. poprzez budowę tematycznego parku nauki i rozrywki.

Biorąc pod uwagę ten potencjał należy wspierać aktywne formy wypoczynku poprzez dbanie o stan ścieżek i szlaków, wyposażanie w infrastrukturę turystyczną, prowadzenie kampanii informacyjno-promocyjnych.

Pobytowy charakter wypoczynku będzie się wiązać głównie z „konferencynymi”, weekendowymi lub agroturystycznymi formami spędzania czasu oraz rekreacją indywidualną na bazie zabudowy letniskowej.

Za szczególnie istotny i posiadający największy potencjał rozwoju uznaje się obszar Kluczkowic i Wrzelowca. Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej tego rejonu jest uwarunkowany stanem zachowania zabytków, krajobrazu kulturowego, środowiska przyrodniczego oraz technicznej bazy wypoczynkowej. Umiejętne wykorzystanie walorów i potencjału poprzez włączenie go do regionalnego systemu terenów rekreacyjnych umożliwi jego funkcjonowanie nie tylko w skali gminy.

Do głównych czynników ograniczających możliwości rozwoju rekreacji w gminie należą zanieczyszczone wody płynące i brak większych kompleksów leśnych we wschodniej części gminy. Dlatego też niezbędne są działania skutkujące poprawą stanu czystości środowiska ze szczególnym uwzględnieniem wód. Wyznaczone w studium obszary dolesień w przyszłości poskutkują zwiększoną lesistością i atrakcyjnością rejonu wschodniego.

Wskazane w Studium szlaki rowerowe mają charakter głównie rekreacyjny, w mniejszym stopniu funkcjonalny (jako dojazdy do miejsc pracy i usług). Powinny one

umożliwiać rekreację rowerową nie tylko dla mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie, ale także dla przyjeżdżających z zewnątrz w celach turystycznych. Służyć będą penetracji ciekawych rekreacyjnie terenów, położonych w północnej części gminy (Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu) oraz w części południowo-zachodniej (Wrzelowiecki Park Krajobrazowy).

Ścieżki dydaktyczne i spacerowe oraz rowerowe wraz z ich infrastrukturą powinny być utrzymywane i wzbogacane o nowe atrakcje. Ponadto wskazane jest tworzenie nowych szlaków i łączenie ich z innymi produktami turystycznymi gminy i regionu.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ**

Głównym celem kierunków rozwoju systemu komunikacji jest poprawa stanu obsługi komunikacyjnej gminy. Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego, społecznego oraz poprawnego funkcjonowania struktury przestrzennej gminy konieczne jest utrzymanie i wzmacnianie istniejących zewnętrznych powiązań infrastruktury komunikacyjnej zarówno z najbliższymi miastami i gminami jak i dużymi ośrodkami regionu i kraju.

### **5.1. Drogi**

Wskazane jest utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz jej sukcesywna rozbudowa dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów zainwestowanych w gminie oraz przeznaczonych pod zainwestowanie.

Cały układ drogowy gminy wymagać będzie w szczególności:

- utwardzenia nawierzchni odcinków powiatowych i gminnych dróg gruntowych,
- modernizacji dróg i dostosowanie parametrów techniczno-użytkowych do określonej kategorii dróg publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na drogach,
- budowy ścieżek rowerowych dla ruchu lokalnego i turystycznego,
- dostosowania stanu sieci drogowej do uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego oraz planowanych zmian struktury przestrzennej gminy.

Obok działań inwestycyjnych na istniejącej sieci drogowej, niezbędna będzie dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania, realizacja nowych odcinków dróg. Działania inwestycyjne w zakresie infrastruktury drogowej wymagać będą zatem przeznaczania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo pod budowę, modernizację i przebudowę dróg.

Drogi podstawowego układu zewnętrznych powiązań komunikacyjnych o klasach technicznych „GP” (droga główna ruchu przyspieszonego) i „G” (droga główna):

- Droga wojewódzka nr 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica, przeprowadzona przez obszar gminy po nowym śladzie, po

południowej stronie terenów zainwestowania miejskiego, omijająca historyczne centrum miasta posiada klasę techniczną „GP”.

- Droga wojewódzka nr 824 relacji Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol, przeprowadzona po istniejącym przebiegu z przejściem przez obszar miasta, zgodnie z propozycją przedstawioną w zmianie studium, po nowym śladzie z ominięciem centrum miasta. Dla drogi tej zakłada się parametry techniczne jak dla klasy „G”, w obszarze miasta klasa drogi może zostać docelowo obniżona, zgodnie z ustaleniami zmiany studium dla obszaru miasta. Projektowany odcinek drogi może być zrealizowany jako droga o innej kategorii niż wojewódzka.
- Droga wojewódzka nr 832 relacji Wola Rudzka – Poniatowa – Krężnica Okrągła, przeprowadzona w układzie gminy po istniejącym przebiegu o docelowych parametrach jak dla klasy „Z”.

W układzie dróg zbiorczych, dla poprawy geometrii przebiegu dróg oraz wyeliminowania kolizji z istniejącą zabudową, proponuje się drobne korekty przebiegu na drogach: nr 2634L na odcinku Zadole – Wandalin, nr 108165 na odcinku łączącym ją z drogą nr 2605L (z podniesieniem jej do klasy „Z”)

Jako drogę powiatową o względnie największym znaczeniu uznaje się drogę nr 2622L, łączącą Opole Lubelskie z Kraśnikiem. Południowy odcinek tego ciągu zostaje skierowany na ślad drogi gminnej nr 108162L, w kierunku powiązania z drogą wojewódzką nr 833. Proponuje się przyjęcie dla odcinka (7,737 km) tej drogi parametrów jak dla klasy „G”.

Do dróg, dla których należy przyjąć parametry techniczne jak dla klasy „Z” zaliczone zostały drogi nr: 2626L, 2632L, 2634L, 2636L.

W zakresie rozwoju sieci dróg powiatowych i gminnych ustala się:

- modernizację (w tym wyposażenie w nawierzchnię twardą ulepszoną) i zapewnienie docelowo dla istniejących gminnych dróg parametrów technicznych właściwych dla drogi klasy L (droga lokalna) lub dla drogi klasy D (droga dojazdowa),
- wprowadzenie na terenach projektowanej nowej zabudowy nowych odcinków dróg o parametrach właściwych dla publicznych dróg gminnych (klasy L lub klasy D),
- uzupełnienie sieci gminnych dróg publicznych o drogi, które nie są publicznymi, a obsługują tereny zabudowane,
- realizację na terenach zwartej zabudowy dróg o przekroju ulicznym z obustronnymi lub jednostronnymi chodnikami oraz z miejscami postojowymi w pasach drogowych zlokalizowanymi przy obiektach i budynkach użyteczności publicznej,
- lokalizację nowej zabudowy (z uwzględnieniem jej przeznaczenia) poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym.

Istotniejsze zmiany w dotychczasowym kształcie układu dróg klasy „L” to korekta przebiegu drogi nr 2621L w miejscowości Skoków. Pozostałym drogom powiatowym przypisana jest klasa techniczna drogi lokalnej.

Drogi gminne klasy „L” oraz klasy dojazdowej „D” tworzące układ podstawowej

obsługi terenów zainwestowanych zostały wskazane na rysunku studium. Ważniejsze projektowane drogi dojazdowe zostały wytyczone m.in. w miejscowościach: Rozalin, Majdan Trzebieski, Zajączków, Grabówka, Skoków, Komaszycy Nowe, Komaszycy Stare, Pusznio Godowskie, Tarniny, Góry Opolskie, Kolonia Elżbieta, Kierzki, Wrzelowiec, Kluczkowice Osiedle, Niezdów, Pomorze.

Nowo projektowane drogi gminne zostały wyróżnione na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość uzupełnienia projektowanego układu dróg klasy L i D o nowe odcinki w trakcie opracowywania planów miejscowych.

## **5.2. Kolej**

Wskazane jest zabezpieczenie możliwości wykorzystywania istniejącej wąskotorowej linii kolejowej jako dużej atrakcji turystyczno-rekreacyjnej.

## **5.3. Ścieżki rowerowe**

Zaleca się przeprowadzenie ścieżek rowerowych w pasach wszystkich dróg, pod warunkiem odpowiedniej izolacji od jezdni. W miarę pojawiających się potrzeb możliwe jest uzupełnianie istniejącego systemu ścieżek o nowe trasy.

# **6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## **6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę**

Dla systemów zaopatrzenia w wodę zakłada się:

- Rozszerzenie zasięgu obsługi na wsie nie posiadające zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
- Modernizację istniejących urządzeń wodociągowych, głównie ujęć wody i stacji wodociągowych oraz budowę nowych (dopuszcza się ich budowę również w miejscach nie wskazanych na rysunku Studium).
- Zabezpieczenie i ochrona ujęć wód podziemnych w oparciu o opracowane projekty stref ochronnych oraz projekty ich zagospodarowania i realizacji.
- W wykorzystywaniu wód podziemnych dla celów przemysłowych należy dążyć do racjonalizacji ich wykorzystywania poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz wykorzystywanie wód powierzchniowych. Dotyczy to zakładów przemysłowych znajdujących się w obszarze miasta i gminy Opole Lubelskie.
- Powiązanie z systemem wodociagowym miasta Opole Lubelskie. Dotyczy to głównie wsi i terenów urbanizowanych w bliskim sąsiedztwie miasta i zapewni niezawodność dostawy wody w warunkach specjalnych (tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków), bez konieczności budowy studni awaryjnych.



## 6.2. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych

Rozwój systemu kanalizacji sanitarnej w gminie powinien dążyć do:

- Likwidacji dysproporcji pomiędzy stanem zainwestowania systemu wodociągownia wsi a stanem rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej, co wiąże się ze znaczącą poprawą standardu życia mieszkańców wsi i ochrony środowiska;
- Realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków w postaci przewodowej kanalizacji sanitarnej i wiejskich oczyszczalni ścieków przy założeniu procesów technologicznych gwarantujących duży stopień redukcji zanieczyszczeń (z uwagi na bardzo małe przepływy odbiorników, tj. rzek i cieków wodnych, do których będą odprowadzane wody pościekowe z oczyszczalni wiejskich);
- Podłączenia wsi i terenów urbanizowanych w sąsiedztwie miasta do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków;
- Dostosowywania zasad stopniowego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy;
- W przypadku porozumienia z miastem Poniatowa w zakresie możliwości powiązania systemu kanalizacji sanitarnej miasta Opole Lubelskie z miastem Poniatowa przez przerzut ścieków z oczyszczalni w Poniatowej do oczyszczalni Opole. Przerzut ścieków kolektorem sanitarnym z lokalizacją w północno-wschodnim obszarze gminy Opole z możliwością podłączenia wsi będących w bliskim sąsiedztwie tego kolektora;
- Wprowadzenia wód pościekowych do odbiorników z oczyszczalni wiejskich lokalizowanych w dolinie rzek Poniatówki, Jankowej, Chodelki, Leonki, winno odbywać się poniżej poborów wód z tych rzek dla gospodarstw rybackich z zaleceniami posiadania przy oczyszczalni stawu buforowego III stopnia oczyszczania ścieków.

Wskazane na rysunku studium przebiegi sieci kanalizacyjnych oraz lokalizacje kontenerowych oczyszczalni ścieków mogą ulec korekcie lub zmianie wynikającej z potrzeby optymalnego dostosowania projektowanych instalacji do warunków lokalnych. Dokładne tereny lokalizacji oczyszczalni należy wskazać w planach miejscowych.

## 6.3. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych

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

„Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r.”, przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012 r., gminę Opole Lubelskie kwalifikuje do Regionu Południowo-Zachodniego z Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Bełżycach.

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.

## 6.4. Ciepłownictwo

Ze względu na uwarunkowania przestrzenne i wynikające z tego ograniczenia w zaopatrywaniu w ciepło systemowe, zakłada się utrzymanie na obszarze gminy

istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaleca się jednak eliminację uciążliwych palenisk węglowych i stosowanie do celów grzewczych i bytowych gazu ziemnego lub lekkiego oleju opałowego, a także pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii.

## **6.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz**

Zakłada się dalszą gazyfikację gminy z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych, grzewczych i produkcyjnych.

W celu zapewnienia niezawodności dosyłu gazu do gminy (gazu średniego ciśnienia od strony m. Poniatowa) przewiduje się dodatkowy dosył 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.

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.

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

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 z późn. zm.), zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.

W południowo-wschodniej części gminy projektuje się gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

## **6.6. Elektroenergetyka**

Zakłada się zasilanie obszaru gminy w energię elektryczną z istniejącego GPZ 110/15kV Opole Lub. oraz sieć rozdzielczą średniego napięcia i stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W ramach modernizacji możliwe są zmiany przebiegu linii średniego napięcia pod

warunkiem nie powodowania kolizji z innymi elementami zagospodarowania terenu. Wskazane jest prowadzenie nowych instalacji w formie skablowanych linii podziemnych.

Istniejące linie wysokiego napięcia posiadają strefy ochronne: dla każdego toru linii WN-110 kV strefa wynosi 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) i wprowadzają 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.

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).

## **6.7. Telekomunikacja**

Studium zakłada, że potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej będą zaspokajane stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych. Nastąpi również rozwój światłowodowej sieci szerokopasmowej w oparciu o planowane węzły dystrybucyjne w Kluczkowicach, Wandalinie i Woli Rudzkiej w ramach realizacji projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

Szczegółowe warunki lokalizacji urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zawarte zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

## 6.8. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii

Na terenie gminy możliwa do wykorzystania jest energia: wody, wiatru, promieniowania słonecznego i biomasy. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii zależą od ich lokalnych zasobów oraz od ograniczeń wynikających z konieczności ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i warunków życia człowieka.

Możliwość efektywnego wykorzystania energii wody istnieje tylko na rzece Chodelce. Znajdujący się na 29 + 110 km Chodelki jaz w Wólce Komaszyczej posiada parametry, które piętrzenie to predestynują do wykorzystania energetycznego (światło – 4,0 m, wysokość piętrzenia – 2,2 m, średni przepływ – 0,72 m<sup>3</sup>/sek. Do wykorzystania hydroenergetycznego jest również modernizowany jaz Ruda Opolska w Woli Rudzkiej. W przypadku zastosowania efektywnych instalacji oraz spełnienia wymogów ochrony przyrody, dopuszcza się realizację małych elektrowni wodnych również na pozostałych ciekach wodnych.

W przyjętym przez Zarząd Województwa Lubelskiego dokumencie „Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim” w południowo-wschodniej części gminy (obręby: Wandalin, Pusznio Godowskie, Białowoda) wyodrębniono trzy różnej wielkości obszary proponowane do rozwoju dużych elektrowni wiatrowych (powyżej 100kV), a w północnej części obrębu Wrzelowiec – obszar możliwy do rozwoju energetyki z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji. Pozostałą część obszaru gminy opracowanie to uznało za obszar z istotnymi ograniczeniami mogącymi uniemożliwić realizację inwestycji, bądź za obszary wykluczone z realizacji tych inwestycji.

Mimo występowania opisanych korzystnych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej, w Studium nie zostały wyznaczone obszary przeznaczone pod lokalizację dużych elektrowni wiatrowych. Na całym obszarze opracowania możliwe jest natomiast realizowanie:

- mikroelektrowni wiatrowych (poniżej 100W mocy) – używanych głównie do ładowania akumulatorów tam, gdzie nie ma dostępu do sieci elektroenergetycznej,
- małych elektrowni (od 100W do 100kW) – służących potrzebom pojedynczych gospodarstw lub małych firm.

Lokalizowanie małych elektrowni na obszarach Natura 2000 jest możliwe pod warunkiem, że ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w przypadku jej obligatoryjności zdecydowanej przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska) nie wykaże jego negatywnego wpływu na środowisko.

Energia promieniowania słonecznego powinna być wykorzystywana głównie do celów grzewczych na potrzeby indywidualnych odbiorców. Możliwe jest również stosowanie, obecnie mniej wydajnych, ogniw fotowoltaicznych.

Poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów szczególnych (Wrzelowiecki PK, Chodelski OCK) i przepisów ogólnych (lasy, tereny zalewowe itp.), na pozostałej części gminy możliwe jest lokalizowanie elektrowni solarnych. Z uwagi jednak na konieczność ograniczenia negatywnego wpływu wielkopowierzchniowych instalacji paneli fotowoltaicznych na krajobraz preferowanymi lokalizacjami powinny być tereny poeksploatacyjne (w ramach rekultywacji) i tereny składowisk wyłączonych z eksploatacji.

Małe instalacje na dachach i ścianach budynków oraz przydomowe naziemne dopuszcza się na terenie całej gminy.

Gmina Opole Lubelskie posiadająca na swym terenie zakłady przetwórstwa owoców i warzyw oraz dobre warunki do uprawy roślin energetycznych na biomasę, ma dobre warunki dla rozwoju biogazowni rolniczych. Ilość odpadów z produkcji rolno-spożywczej oraz potencjalne możliwości uprawy kukurydzy i traw uzasadniają racjonalność budowy nawet większej biogazowni o mocy przekraczającej 2 MW oraz mniejszych.

Budowę biogazowni dopuszcza się na terenach: oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów stałych, produkcyjno-usługowych, a także przy gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (małe instalacje) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami o ochronie przyrody.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY**

Na rozwój osadnictwa, tj. urbanizację obszaru gminy Opole Lubelskie znaczny wpływ będą miały jej uwarunkowania zewnętrzne, w tym: relacje przestrzenne i powiązania komunikacyjne.

W zakresie relacji przestrzennych, środowiskowych istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma fakt, iż otoczona jest obszarami chronionymi, stanowiącymi strefy ECONET – POLSKA, w tym o randze „międzynarodowych obszarów węzłowych” tej sieci. Są to:

- Wrzelowiecki Park Krajobrazowy – wypełniający jej część południową i środkową oraz sąsiadujący od południa a także,
- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu, wypełniający północną część gminy i sąsiadujący od zachodu.

W niewielkiej odległości od granic gminy znajdują się również Kazimierski Park Krajobrazowy – na północy oraz posiadająca wyjątkowe wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe rangi międzynarodowej Dolina Wisły Środkowej – na zachodzie.

Położenie gminy w tak niezwykłym przestrzennie środowisku można uznać za unikatowe, stwarzające też unikalne szanse rozwoju, zwłaszcza – rekreacji i turystyki.

W zakresie zewnętrznych relacji przestrzennych – urbanizacyjnych decydujące znaczenie dla miasta i gminy Opole Lubelskie ma względna bliskość Lublina i aglomeracji lubelskiej. Opole znajduje się w bliskiej zewnętrznej strefie aglomeracji, co oznacza, że ma z nią potencjalnie silne związki funkcjonalne, które powinny być wykorzystywane. Związki te są wzmocnione poprzez ciąg miast: Opole – Poniatowa – Bełżyce, tworzących potencjalne pasmo aglomeracyjne zintegrowane bezpośrednio z aglomeracją lubelską. Miasto Bełżyce, wschodni człon pasma, jest zarazem obszarem węzłowym aglomeracji lubelskiej. Aktywizuje to szanse rozwojowe - urbanizacyjne gminy.

W zakresie relacji przestrzennych, formalnie zewnętrznych, ale w istocie – wewnętrznych szczególne znaczenie ma fakt, iż w geograficznej strukturze gminy, w jej centrum znajduje się miasto Opole Lubelskie. Mimo częściowego wydzielenia

administracyjnego oba obszary, tj. miasto i gmina stanowią wspólną strukturę funkcjonalną: miasto Opole jest dla mieszkańców gminy ośrodkiem centralnym – skupiskiem usług ponadpodstawowych i miejsc pracy poza rolnictwem, obszar gminy jest z kolei dla miasta bezpośrednią strefą podmiejską – terenem rekreacji, produkcji rolniczej, ogrodniczej, a także – potencjalnej ekspansji budownictwa mieszkaniowego, obiektów produkcyjnych i infrastruktury technicznej. Zakłada się, że rozwój obu struktur i ich zagospodarowanie będą realizowane w ścisłej koordynacji, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, zarówno jednego, jak i drugiego terenu.

Na dynamikę i kierunki rozwojowe gminy znaczny wpływ mieć będą jej główne powiązania komunikacyjne – istniejące i projektowane, potencjalne, w tym zwłaszcza szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i krajowym:

- ciąg Lublin – Bełżyce – Opole Lub. – Kamień – Solec – Lipsko – zachód Polski oraz
- ciąg „Drogi Nadwiślańskiej” biegnący z Warszawy, wzdłuż Wisły do południowo-wschodnich rejonów kraju.

Oba kierunki krzyżują się w rejonie Opola.

Dla rozwoju urbanizacyjnego miasta i gminy znaczenie szczególne mają jednak powiązania z aglomeracją lubelską. Obecnie drogą o znaczeniu regionalnym, wojewódzkim jest droga nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec N. Wisłą - Opole Lubelskie- Bełżyce - Konopnica. Po ukończeniu budowy mostu w Kamieniu znacznie wzrośnie ranga tej drogi gdyż połączy ona województwo lubelskie z mazowieckim i świętokrzyskim. Będzie to najkrótsza trasa z Lublina do Kielc. Dla perspektyw rozwojowych miasta i gminy ma to znaczenie zasadnicze.

Nie bez znaczenia dla gminy, chodź o randze odpowiednio niższej, bardziej regionalnej, jest kierunek powiązań Opola z Kraśnikiem przez Urzędów. Jest to jednocześnie dogodne powiązanie miasta z przebiegającą przez Kraśnik trasą S19 o randze krajowej i międzynarodowej.

Poważną rolę, głównie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej czy turystycznej w mieście i gminie pełnił będzie szlak Drogi Nadwiślańskiej przebiegającej przez Opole Lubelskie, wiążąc miasto z Puławami i trasą S17 na północy oraz Annopolem i kierunkiem na Kraków na południu.

Studium nie uwzględni wniosków i zaleceń wynikających z audytu krajobrazowego ponieważ nie został on sporządzony dla województwa lubelskiego.

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej zawartej w zmianie studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji założeń zmiany studium gminy Opole Lubelskie konieczne jest opracowanie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniającej politykę przestrzenną zawartą w studium.

Biorąc pod uwagę, że studium wskazuje lokalizację obiektów (obszarów) szczególnych, o istotnym dla rozwoju gminy znaczeniu, jak np. ośrodki turystyczno-rekreacyjne, ośrodki podmiejskie i in. wskazane jest opracowanie dla tych terenów planów miejscowych w pierwszej kolejności. Dotyczy to np. ośrodka turystyczno-rekreacyjnego Kluczkowice-Wrzelowiec, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów, na których się ją dopuszcza po odpowiednim zdelimitowaniu.



Przebiegi dróg publicznych, instalacji infrastruktury technicznej oraz granic poszczególnych terenów określonych w studium należy doprecyzować na etapie sporządzania planów miejscowych.

W przypadku stwierdzenia nadwyżki rezerw terenów inwestycyjnych, dopuszcza się możliwość ograniczenia w planach miejscowych zasięgu, wskazanych w studium, terenów przeznaczonych pod zabudowę. W takim przypadku terenom nie przeznaczonym pod zabudowę należy nadać funkcję użytków rolnych, lasów lub dolesień. Zasada ta dotyczy również terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw naturalnych.

W wyjątkowych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie zakładanej w studium minimalnej powierzchni. Może to nastąpić dopiero po przeprowadzeniu analizy aktualnego zagospodarowania.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy określić dopuszczalność lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz uwzględnić bezpieczne odległości od m.in. osiedli mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej, dróg krajowych i linii kolejowych o znaczeniu państwowym, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zabudowa realizowana na terenach wskazanych w Studium winna spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ludności i mienia w zakresie m.in. zabezpieczenia przeciwpożarowego.

W podrozdziale 7.1. określone zostały m.in. dopuszczalne wysokości budynków, które nie przekraczają 50 m. W przypadku budowy na terenie gminy budowli takich jak np. maszty, anteny, turbiny wiatrowe itp. o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziomem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu, poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego.

## **7.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów**

Dla wskazanych na rysunku Studium obszarów funkcjonalno-przestrzennych przyjmuje się następujące oznaczenia i ustalenia:

**RM1** – tereny zabudowy zagrodowej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pod warunkiem, że w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa

mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej;

- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**RM2** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie kolidującej z zabudową podstawową;
- w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej dla zabudowy:
  - podstawowej – 20%,
  - mieszkaniowej i usługowej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy:
  - podstawowej – 60%,
  - mieszkaniowej i usługowej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;

- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczalnych funkcji, w tym przede wszystkim terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nie związane z rolnictwem oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**RM2/U** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%, dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy dopuszczalnych funkcji oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy;
- dla terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową istotnie odmienną od funkcji podstawowej, obowiązkowe jest ich wydzielenie w planach miejscowych oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych (np. handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy dopuszczalnych funkcji oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy;
- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową istotnie odmienną od funkcji podstawowej, obowiązkowe jest ich wydzielenie w planach miejscowych oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowo-mieszkaniowe i gospodarcze;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**U** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych i komercyjnych:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowe i inne służące funkcji usługowej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów na tereny: usług komercyjnych różnego rodzaju, usług oświaty, sportu, ochrony zdrowia, administracji, bezpieczeństwa, itp. oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

**UT** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**UTe** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku ze szczególnym wskazaniem na utworzenie parku rozrywki o tematyce ufologicznej i kosmicznej;

- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 15 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 3;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej i dostosowanej do specyfiki funkcji – do ustalenia w planach miejscowych, w których możliwe jest również wydzielenie parkingów z terenu UTe.

#### **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej i usługowe oraz inne służące tym funkcjom (np. garaże, altany, itp.);
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu:
  - zabudowa mieszkaniowa – 11 m,
  - zabudowa usługowa – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym):
  - zabudowa mieszkaniowa – maksymalnie 3,
  - zabudowa usługowa – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów na tereny mieszkaniowe i usług oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

#### **UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego:

- zabudowa podstawowa – budynki świątyn i inne im towarzyszące takie jak np. plebanie itp.;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%



powierzchni działki;

- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 20 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych – do ustalenia w planach miejscowych.

**ML** – tereny zabudowy letniskowej:

- zabudowa podstawowa – zabudowa letniskowa oraz obiekty i urządzenia służące rekreacji;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych towarzyszących usługom rekreacji (mała gastronomia, wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji itp.);
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 10%, lecz nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 6 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 12 m (w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 15 m);

- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- możliwe jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej.

**PUB** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych oraz biogazowni rolniczych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 12 m (w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 15 m);
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- możliwe jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej.

**PG** – obszary i tereny górnicze eksploatacji powierzchniowej:

- zagospodarowanie i eksploatacja złoża zgodnie z indywidualnymi koncesjami;
- zakaz zabudowy;
- na czas eksploatacji złoża dopuszcza się lokalizację obiektu kontenerowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja
- po zakończeniu eksploatacji złoża teren należy zrekultywować w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym – w zależności od uwarunkowań lokalnych;
- dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania zrekultywowanych terenów;

- dopuszcza się wykorzystanie terenu wyeksploatowanego złoża do lokalizacji instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**ZP/U** – tereny zieleni publicznej, sportu, rekreacji i usług nieuciążliwych:

- zabudowa podstawowa – budynki, urządzenia i inne obiekty związane z terenami zielni urządzonej, obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz towarzyszących im usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w tym obsługi turystyki;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki inwestycyjnej – 50%;
- dla terenów, na których lokalizowane będą boiska o sztucznej nawierzchni, możliwe jest ograniczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 20%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

**IO** – tereny infrastruktury technicznej – składowanie i unieszkodliwianie odpadów:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10 %;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w graniach działki budowlanej – 50 %;
- maksymalna wysokość budynków i budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja.

**IK** – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz z oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10 %;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w graniach działki budowlanej – 60 %;
- maksymalna wysokość budynków i budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja.

**R** – tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska:

- podstawowe przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- obowiązuje ochrona gleb organicznych i mineralnych o klasach bonitacyjnych I-III;
- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się, za wyjątkiem obszarów występowania gleb należących do I - III klasy bonitacyjnej i gleb organicznych, możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie;
- dopuszcza się adaptację, remonty, modernizacje oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk rolniczych;
  - a) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów mieszkalnych o powierzchni zabudowy powyżej 150 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do najwyższej kalenicy dachu;
  - b) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 400 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do kalenicy dachu;
  - c) projekty budowlane powinny uwzględniać regionalne zindywidualizowanie form architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowo wznoszonych obiektów do już istniejących harmonizujących z krajobrazem;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (sieci i urządzenia) oraz infrastruktury komunikacyjnej dla obsługi terenów rolnych;
- dopuszcza się realizację zbiorników wodnych o funkcjach gospodarczych;
- dopuszcza się prace inwestycyjne i modernizacyjne na istniejących obiektach i urządzeniach melioracyjnych.

**Ustalenia dla pozostałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

- **las** (**ZL**) – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi planami urządzania lasów, w tym ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny wskazane do zalesienia** (**ZLd**) – zgodnie z ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny cmentarzy** (**ZC**) – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy,
- **zbiorniki wodne** – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością gospodarczego oraz rekreacyjnego wykorzystania,
- **ujęcia wody** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym pozwoleniami wodno-prawnymi.
- **stacja redukcyjno-pomiarowa gazu** – projektowana, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach zabudowy zagrodowej oraz upraw polowych położonych w bezpośrednim ich sąsiedztwie dopuszcza się, na etapie opracowania planów miejscowych, wydzielenie terenów z przeznaczeniem pod wielkopowierzchniową zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz inną służącą produkcji rolniczej.

## 7.2. Tereny wyłączone spod zabudowy

Dalszy rozwój osadnictwa na obszarze gminy musi być podporządkowany uwarunkowaniom przyrodniczym oraz ładowi przestrzennemu. Realizacji tych celów służy wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy kubaturowej. W Studium przyjmuje się za tereny wyłączone spod zabudowy tereny nie wskazane lub dopuszczone w nim pod zabudowę a obejmujące w szczególności obszary:

- objęte ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. obszary Natura 2000 Komasyce, rezerваты przyrody oraz użytki ekologiczne,
- lasów, w tym również polan śródleśnych, za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych,
- stref ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych na podstawie odpowiednich decyzji,
- gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz gleb organicznych,
- dolin rzecznych, obniżzeń terenu oraz łąk,
- innych stref niż wskazane w niniejszym Studium, a ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium zostały wskazane najważniejsze zwarte obszary wyłączone spod zabudowy.

Na terenach wyłączonych spod zabudowy dopuszcza się, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, możliwość budowy infrastruktury komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej, małej architektury oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym masztów infrastruktury telekomunikacyjnej.

## 7.3. Obszary rozwoju nowej zabudowy

Obszary rozwoju nowej zabudowy zostały wyznaczone w wyniku uwzględnienia potrzeb określonych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych zostały wzięte pod uwagę w szczególności uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, powiązania funkcjonalne, efektywność wykorzystania przestrzeni oraz koszty zapewnienia odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Powierzchnie wyznaczonych terenów inwestycyjnych zostały obliczone na podstawie zapotrzebowania na nową zabudowę określoną w powierzchni użytkowej budynków przy uwzględnieniu średniej intensywności zabudowy działek inwestycyjnych w gminie w podziale na funkcje zabudowy.

Zdecydowana większość obszarów nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w ilości określonej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, została wyznaczona jako przedłużenie lub uzupełnienie terenów zabudowy istniejących jednostek osadniczych. Zapewni to spójność przestrzenną, intensywniejsze jej wykorzystanie oraz obniży koszty zapewnienia infrastruktury.

Nowe obszary zabudowy usługowej w większości są ściśle związane z terenami mieszkaniowymi i zostały wyznaczone w ich bezpośrednim sąsiedztwie lub z nimi

przemieszane. Nieco inaczej wygląda sytuacja usług turystyki, które ze względu na swoją specyfikę nie zawsze sąsiadują bezpośrednio z zabudową o funkcji mieszkaniowej, jednakże i one posiadają dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Tereny rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczone zostały w sąsiedztwie węzłów drogowych nowej obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. Podyktowane jest to bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz łatwością i stosunkowo niskimi kosztami uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej.

### **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Budżet Gminy Opole Lubelskie od wielu lat stabilnie wzrasta a wydatki inwestycyjne w ostatnich latach wynoszą średnio 16%. Sytuacja społeczno-gospodarcza a także nowe uwarunkowania komunikacyjne wskazują na utrzymanie się tego trendu lub nawet jego przyśpieszenie. W związku z tym finansowanie inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy jest i będzie zapewnione na odpowiednio wysokim poziomie.

### **Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Wyznaczenie w studium nowych terenów zabudowy wywoła konieczność podjęcia przez gminę działań inwestycyjnych w zakresie zapewnienia infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Największe wydatki związane będą z budową lub gruntowną modernizacją około 10 km dróg gminnych. Ponadto konieczne będzie uzbrojenie terenów budowlanych sieciami infrastruktury technicznej. Dzięki powiększeniu powierzchni terenów zabudowy w ramach rozwoju istniejących jednostek osadniczych oraz trzydziestoletniej perspektywie ich rozwoju, wspomniane koszty będą stosunkowo niskie i nie obciążą zbytnio budżetu gminy.

W przypadku infrastruktury społecznej szacunkowe koszty inwestycyjne będą jeszcze mniejsze ponieważ ograniczą się głównie do podnoszenia standardów funkcjonowania istniejących jednostek. Posiadają one potencjał rozwojowy w ramach dotychczasowych obiektów, które będą wymagały jedynie odpowiednich adaptacji.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe wyniki finansowe, wysokość wydatków inwestycyjnych oraz optymistyczne prognozy gospodarcze należy stwierdzić, że przewidywane finansowanie infrastruktury dla nowo wyznaczonych w studium terenów zabudowy będzie zagwarantowane w stopniu co najmniej zadowalającym.

## **7.4. Obszary przestrzeni publicznych**

Szczególnymi obszarami dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne są obszary przestrzeni publicznych. W granicach



opracowania studium najistotniejszą przestrzenią publiczną jest obszar zespołu pałacowo-parkowego oraz sąsiednie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kluczkowicach oznaczone na rysunku studium symbolem ZP/U.

Na terenie gminy występują przestrzenie publiczne o charakterze lokalnym, posiadające niewielkie powierzchnie, są to: place, skwery, zieleńce, tereny przyszkolne wraz z boiskami, tereny przykościelne itp., dla których obowiązują zasady podnoszenia jakości i estetyki zagospodarowania. Na rysunku Studium, z uwagi na skalę opracowania, zostały zaznaczone lokalizacje najważniejszych z nich bez dokładnego określania ich granic.

## **8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Opole Lubelskie zaliczają się:

- budowa zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824,
- przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich,
- przebudowy i modernizacje powiatowych dróg publicznych,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- rozbudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa sieci rozdzielczej gazu ziemnego,
- budowy, przebudowy i modernizacje gminnych dróg publicznych,
- budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,
- budowa i utrzymanie terenów usług sportu i rekreacji.

## **9. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary przestrzeni publicznych objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określane będą w sporządzanych w miarę potrzeb nowych planach.

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Z analiz przeprowadzonych w trakcie sporządzania studium wynika, że na terenie

gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości. Nie wyklucza to jednak wyznaczenia takich obszarów w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeśli określone w Studium ustalenia nie będą mogły być spełnione.

Na podstawie przepisów odrębnych, obowiązek sporządzenia planu miejscowego powstanie po utworzeniu Wrzelowieckiego Parku Kulturowego.

Nie ustala się kolejności sporządzania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy przyjąć, iż kolejność ich sporządzania będzie uzależniona od potrzeb i możliwości budżetowych gminy.

## **10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Największe potrzeby w zakresie przekształceń i rehabilitacji zabudowy występują w obszarach, gdzie współczesna zabudowa wprowadziła niekorzystne dominanty architektoniczno-urbanistyczne, wprowadzając chaos i dysharmonię.

Wskazane są działania zmierzające do poprawy estetyki tych obszarów, integracji przestrzennej historycznych i współczesnych obiektów (np. w Kluczkowicach Osiedlu) oraz w miarę możliwości, do nawiązywania do tradycyjnych form i detali zabudowy.

Szczegółowe zasady przekształceń i rehabilitacji dla poszczególnych terenów obszaru zostaną wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Do obszarów zdegradowanych wymagających rekultywacji lub remediacji należą wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru. Po zakończeniu eksploatacji rekultywacji i remediacji będzie wymagał teren składowiska odpadów w Ożarowie.

Istniejące wyrobiska poeksploatacyjne w znacznej części uległy samoistnemu pokryciu roślinnością niską i wysoką. Najbardziej pożądanym kierunkiem rekultywacji wyrobisk są zatem zalesienia, niemniej jednak dopuszczalne są działania w kierunku rekultywacji wodnej, rolnej i jako tereny inwestycyjno-budowlane.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I 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.

W chwili obecnej brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynym obszarem występowania zjawisk powodziowych w gminie jest dolina Chodelki okresowo zalewana wodami rzecznyymi w czasie wezbrań. Tereny te nie są zabudowane, stanowią je łąki, torfowiska i obniżenia terenu.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych znajdują się w południowej części gminy – zostały wskazane na rysunku studium. Znajdują się w oddaleniu i nie zagrażają terenom zainwestowanym.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

## **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

Na terenie gminy Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic określonych w art. ust 2a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.

## **15. ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opole Lubelskie uchwalone zostało w 2001 roku. Upływ czasu, zmiany w prawie oraz sytuacji społeczno-gospodarczej spowodował w znacznej części jego dezaktualizację.

Zakresu zmian, jakie niniejsze Studium wprowadza w kierunkach polityki przestrzennej gminy, nie można odnieść jedynie do ustaleń obecnie obowiązującego studium, ale również do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który

uszczegóławia i konkretyzuje zapisy studium dając im czytelny wyraz graficzny.

Zakres niniejszego dokumentu został uzupełniony i jest zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, studium aktualizuje uwarunkowania i wprowadza zmiany w kierunkach rozwoju struktury przestrzennej gminy obejmujące w szczególności:

- wyznaczenie nowych terenów dolesień na obszarach gruntów o bardzo małej przydatności rolniczej;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej (RM1) w miejscowościach: Niezdów, Jankowa, Kazimierzów, Rozalin, Darowne, Dębiny, Sewerynowka, Ruda Maciejowska, Wólka Komasycka, Stare Komasyce, Nowe Komasyce, Trusków, Pusznio Skokowskie, Dąbrowa Godowska, Białowoda, Ludwików, Wandalin, Stanisławów, Nowy Franciszków, Stary Franciszków, Tarniny, Przytyki, Leonin, Elżbieta, Kolonia Elżbieta, Ożarów, Kierzki, Kamionka, Kluczkowice, Kręciszówka, Góry Kluczkowickie, Zadole, Świętarka, Świdry;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM2) w miejscowościach: Jankowa, Kazimierzów, Zajączków, Grabówka, Górna Owczarnia, Góry Opolskie;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RM2/U) w miejscowościach: Pomorze, Rozalin, Zosin, Emilcin, Stary Franciszków (Trzy Słupki, Huta), Wrzelowiec;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w miejscowościach: Wola Rudzka, Grabówka, Janiszkowice;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) w miejscowościach: Górna Owczarnia;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej (U) w miejscowościach: Janiszkowice, Elżbieta;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy letniskowej (ML) w miejscowościach: Pomorze, Trzebieszka, Zajączków;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PU) w miejscowościach: Górna Owczarnia, Skoków;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PUb) z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW w miejscowościach: Ruda Godowska;
- wyznaczenie nowych terenów górniczych eksploatacji powierzchniowej (PG) w miejscowościach: Kazimierzów, Zajączków, Grabówka, Emilcin, Wólka Komasycka;
- wyznaczenie miejsc lokalizacji małych elektrowni wodnych na rzece Chodelce;
- wyznaczenie granic projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia-Jankowa” w północno-zachodniej części gminy;
- wyznaczenie granic projektowanego Wrzelowieckiego Parku Kulturowego;
- wskazanie potencjalnego przebiegu zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824;
- wskazanie przebiegu nowych dróg publicznych klas technicznych lokalnych i dojazdowych;
- rezygnację z budowy linii kolejowej normalnotorowej;
- rezygnację z budowy nowej drogi klasy GP jako alternatywy dla drogi wojewódzkiej nr 747;
- uaktualnienie elementów systemu przyrodniczego gminy wraz z określeniem zasad jego

- ochrony i zagospodarowania;
- aktualizację zasad zagospodarowania i terenów wymagających ochrony konserwatorskiej;
  - wprowadzenie granic obszarów Natura 2000: PLH060054 „Opole Lubelskie” i PLH060063 „Komaszyce”;
  - wyznaczenie projektowanych użytków ekologicznych: „Łąki Skoków – Emilcin” i „Stawy w Kluczkowicach”.

Zakres dokonanych zmian w obowiązującym Studium w zakresie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie będzie w przyszłości skutkowało zmianą sposobu użytkowania części gruntów. Efektem tego będzie:

- zwiększenie powierzchni gruntów rolnych zabudowanych,
- zwiększenie powierzchni gruntów leśnych,
- zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny komunikacyjne, tereny lokalizacji urządzeń wykorzystującej odnawialne źródła energii, tereny usługowe i produkcyjne).

*Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr IX/75/2019 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie wprowadza niewielką zmianę polegającą na wyznaczeniu nowego terenu zabudowy produkcyjno-usługowej (PU) i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Obszar objęty przedmiotową zmianą studium położony jest w miejscowości Elżbieta przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 747 i 824. Jego powierzchnia wynosi około 2,5 ha.*

## Część III

# SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

### 1. FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie określa przestrzenny wymiar polityki, zmierzającej do osiągnięcia celów rozwoju gminy określonych w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015. Cele te można podzielić na przyrodniczo-kulturowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne.

Najistotniejsze z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego jest zachowanie i ochrona zasobów oraz walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w szczególności na obszarach objętych ochroną prawną. Można to osiągnąć poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych i ograniczenie przyrostu obszarów zurbanizowanych na terenach otwartych, prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza takimi jak: woda, lasy, przestrzeń, rozwijanie funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska przyrodniczego oraz ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zainwestowanych.

Cele ekonomiczno-gospodarcze są ściśle powiązane z celami społecznymi ponieważ dzięki zapewnieniu mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania w obrębie gminy m.in. poprzez wspieranie działalności gospodarczej, rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznej, rekreacji, agroturystyki, a także przyspieszenie rozwoju dzięki tworzeniu infrastrukturalnych i ekonomicznych warunków do przyciągania kapitału z zewnątrz, poprawi się jakość życia mieszkańców. Dzięki wyposażeniu obszaru w infrastrukturę techniczną oraz zwiększenie ilości obiektów i urządzeń usługowych stopnia podstawowego będzie następowało łagodzenie różnic pomiędzy poziomem warunków życia ludności w mieście i na terenach wiejskich.

Powyższe cele będą uzupełnione celami polityki przestrzennej obejmującymi w szczególności poprawę ładu przestrzennego na obszarze gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich, a także efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.



## **2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **2.1. Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego**

#### **2.1.1. Powietrze**

W ramach działań poprawiających stan powietrza, najważniejsze jest dążenie do ograniczenia spalania w kotłowniach i paleniskach domowych paliw stałych emitujących do atmosfery szkodliwe gazy i pyły. Należy je zastępować paliwami ekologicznymi lub emitującymi mniej zanieczyszczeń takimi jak np. gaz ziemny. Aby to zapewnić konieczna jest rozbudowa sieci infrastruktury gazowej tam gdzie warunki na to pozwolą. Dodatkową opcją jest potencjalna możliwość wykorzystania energii cieplnej pozyskiwanej z elektrociepłowni biogazowych (biogazowni rolniczych).

#### **2.1.2. Hałas**

Na terenie gminy źródłem uciążliwego hałasu jest ruch komunikacyjny drogowy. Aby zmniejszyć jego uciążliwość konieczne jest przestrzeganie minimalnych dopuszczalnych odległości w sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego przy drogach.

#### **2.1.3. Wody podziemne i powierzchniowe**

Poprawa jakości wód zależy przede wszystkim od kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodno-ściekowej, skierowania ścieków sanitarnych i przemysłowych do nowoczesnych, prawidłowo funkcjonujących oczyszczalni, a także ograniczenie negatywnego wpływu rolnictwa na wody powierzchniowe szczególnie w zakresie stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, który obejmuje cały obszar gminy. Jest to obszar występowania wód kredowych o wysokiej jakości i w różnym stopniu narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe – w zależności od występowania, bądź nie warstw izolujących.

#### **2.1.4. Ochrona gleb**

Zasoby gleb o najwyższych wartościach produkcyjnych tj. sklasyfikowane w przedziale od I do III klasy bonitacyjnej oraz gleby organiczne związane z dolinami rzek i obniżeniami terenu podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Studium ogranicza możliwości zmiany ich użytkowania na nierolnicze i zaleca rolnicze użytkowanie oraz zachowanie wysokiej kultury rolnej. Wskazane jest również utrzymywanie zadrzewień śródpolnych, które odgrywają bardzo istotną rolę w funkcjonowaniu agroekosystemów, wpływając korzystnie na ich zdolności produkcyjne.

#### **2.1.5. Zasoby surowców mineralnych**

Ochrona zasobów surowców mineralnych polega na zakazie podejmowania eksploatacji tych złóż, których wydobywanie prowadziłyby do drastycznych zakłóceń w funkcjonowaniu środowiska i dewastacji krajobrazu (dotyczy złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami) oraz nakazie prowadzenia eksploatacji ściśle z warunkami koncesji, określającymi zasady racjonalnej gospodarki złóżem.

## 2.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

### 2.2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Zasady ochrony i postępowania z powyższymi obszarami i obiektami określają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz akty, na podstawie których zostały utworzone.

Wrzelowiecki Park Krajobrazowy utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoi siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

W obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób negatywnie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów, w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Użytek ekologiczny „Emilcin” znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Statusem pomnika przyrody są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej. W odniesieniu do nich obowiązują następujące zakazy wynikające z art. 45 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- umieszczania tablic reklamowych

Powyższe regulacje dotyczą 17 znajdujących się na terenie gminy pomników przyrody.

W stosunku do dziko występujących roślin i grzybów 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 z odstępstwami, o których mówi art. 52 ust. 2.

### **2.2.2. Ochrona planistyczna obszarów**

Do czasu objęcia ochroną prawną obejmuje się ochroną planistyczną projektowane formy ochrony przyrody. Przyszłe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych nie może generować zagrożeń dla chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych oraz obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszaru Natura 2000.

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie pięciu **rezerwatów przyrody** typu krajobrazowo-leśnego, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże fragmenty Wzniesień Urzędowskich. Są to:

- „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym.
- „Cwiętalka – Niesiołowice”, powierzchnia 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych porośniętych dobrze zachowanymi lasami mieszanymi zespołu grądowego, będącymi w znacznej części lasami ochronnymi o znaczeniu glebochronnym.
- „Kluczkowice – Ośrodek”, położony w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem.
- „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi pełniącymi funkcję lasów ochronnych o znaczeniu glebochronnym.
- „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha grądu porastającego zespół wąwozów lessowych uchodzących do suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice.

### **Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa”**

Powierzchnia Zespołu to ok. 18,2 km<sup>2</sup>. Jest on częścią cennego kompleksu leśno-stawowego rozciągającego się także na gminę Łaziska. Łącznie stanowią bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Występują na jego terenie niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski. Do najbardziej interesujących rejonów pod tym względem należą tereny Jeziora Bartków Ług.

Kilka kompleksów stawów stanowi miejsce występowania wielu rzadkich gatunków ptaków. Rozległe lasy, zawierające fragmenty starych drzewostanów stanowią miejsca lęgów gatunków ptaków polujących na zbiornikach wodnych.

### **Projektowane użytki ekologiczne:**

- „Łąki Skoków – Emilcin” o powierzchni 61 ha, projektowany ze względu na walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych. Na uwagę zasługuje zachowana na dużej przestrzeni mozaika złożona z różnego typu zbiorowisk szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk oraz zbiorowisk bagiennych i wodnych. Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków.
- „Stawy w Kluczkowicach” o powierzchni 54 ha obejmuje zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi. Na terenie stawów występuje zespół chronionych gatunków ptaków wodnych oraz chronione płazy i gady.

Zgodnie ze wskazaniem „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta i gminy Opole Lubelskie”, na terenie gminy **ochroną pomnikową** proponuje się objąć ponad sto obiektów w 35 lokalizacjach.

Do czasu objęcia tych obiektów ochroną prawną, zakazuje się prowadzenia działań mogących pogorszyć stan obiektów. Dotyczy to również ich najbliższego otoczenia.

### **2.2.3. System Przyrodniczy Gminy**

System Przyrodniczy Gminy Opole Lubelskie stanowi „szkielet” ekologiczny omawianego obszaru. Ogólna wytyczna użytkowania poszczególnych obszarów systemu dotyczy:

- ochrony kompleksów leśnych i podnoszenia ich znaczenia ekologicznego i środowiskotwórczego, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- ochrona obszarów dolinnych, w tym szczególnie ekosystemów wodnych, torfowiskowych i bagiennych przed zmianami stosunków wodnych: odwadnianiem, odprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków, eksploatacją surowców mineralnych, wylesianiem, składowaniem śmieci i odpadów,
- podnoszenia bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
- zwiększania zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).

### **Wytyczne dla najważniejszych komponentów Systemu Przyrodniczego Gminy:**

#### **Wrzelowiecki Obszar Węzłowy:**

- opracować kompleksowy plan ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w którym należy uwzględnić m. in. następujące aspekty ochrony i użytkowania terenu:
  - opracować program dolesień i zalesień w rejonie Kluczkowic,
  - wprowadzać roślinność łągową w dolinę Wrzelowianki, np. kępy drzew i krzewów, szpalery przykorytowe,
  - ponownie opracować program lasów ochronnych w „gminnej” części parku, z uwzględnieniem zachowania różnorodności przyrodniczej, zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
  - dostosowywanie drzewostanów do występujących siedlisk,
  - ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska w Kluczkowicach

- i Wrzelowcu,
  - złoża perspektywiczne piasków na zachód od Kluczkowic nie powinny być udostępniane do eksploatacji, a lokalne, niekontrolowane wydobywanie – pod rygorem prawnym – zaniechane; wykopy poeksploatacyjne bezwzględnie zagospodarować (zalesienia, zadrzewienia – w zależności od odkrywki),
- przed nową zabudową należy chronić dolinę Wrzelowianki w rejonie Kluczkowic i Wrzelowca,
- pełna ochrona przed nowymi barierami ekologicznymi typu: trasy komunikacyjne, napowietrzne linie energetyczne.

#### **Chodelski Obszar Węzłowy:**

- zachowanie dotychczasowej różnorodności ekosystemów jest podstawą utrzymania środowiskotwórczej i przyrodniczej roli obszaru; niezwykle cenne są – położone wewnątrz kompleksu leśnego ekosystemy związane z dolinami Leonki i Chodelki; bagna, torfowiska, łąki, zbiorniki wodne, a więc ich zachowanie będzie stanowić podstawę zasilającej roli terenu,
- utworzenie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego powinno wzmocnić ochronę kompleksu borowego i ochronę cennych obszarów florystycznych i faunistycznych,
- stwarzanie formalno-prawnych (poprzez plany miejscowe) i finansowych warunków do zalesień i dolesień w rejonie wsi Jankowa i Niezdów,
- należy wykluczyć odwadnianie dolin, siedlisk bagiennych i torfowiskowych systematycznie wprowadzać roślinność dolinną (kępy roślinności łąkowej, przykorytowej) jako zasadę poprawy bioróżnorodności,
- prowadzić wieloletni program przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z naturalnymi siedliskami,
- perspektywiczne złoża piasków w lesie Kozieniec (wydmy) nie powinny być eksploatowane.

#### **Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny:**

- w obszarze o szczególnej roli w krążeniu wody (strefa wododziałowa, węzeł hydrograficzny, obszar źródliskowy Wrzelowianki i Leonki) podstawowymi funkcjami powinny pozostać: trwale zrównoważona gospodarka leśna i ochrona przyrody,
- w obszarze węzła i w jego sąsiedztwie należy umożliwiać wskazywane zalesiania i dolesiania w okolicach wsi: Baba, Zosin, Emilcin, Ożarów Drugi, Franciszków, Ożarów, w tym rekultywację leśną wyrobisk poeksploatacyjnych,
- wyodrębnienie w obszarach źródliskowych Leonki i Wrzelowianki lasów chronionych i prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej.

#### **Chodelski Węzeł Ekologiczny:**

- w granicach obszaru Natura 2000 „Komaszyce” i wokół niego prowadzić gospodarowanie z uwzględnieniem działań ochronnych określonych w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Komaszyce PLH060063 tj. głównie stosować:
  - nakaz zachowania dotychczasowego obiegu wody, co m. in. oznacza wykluczenie lub ograniczenie do minimum odwadniania łąk i torfowisk,

- prostowania koryt cieków,
- zakaz eksploatacji torfu,
- zakaz składowania odpadów, ziemi itp.,
- zakaz zalesiania ale również wycinania drzew i krzewów (z wyjątkiem działań o charakterze renaturalizacyjnym),
- zakaz wprowadzania obcych gatunków,
- perspektywiczne złoża torfów nie powinno być eksploatowane; ewentualna eksploatacja zniszczyłaby walory kwalifikujące ten obszar do ochrony prawnej.

#### **Korytarz ekologiczny Chodelki:**

- należy zachować ogólny kierunek użytkowania doliny: łąki i pastwiska, lasy na obrzeżach,
- powyżej i poniżej Zajączkowa istnieją hydrogeologiczne i przyrodnicze podstawy preferowania retencji powierzchniowej (oczka wodne, stawy hodowlane), które ew. można połączyć z eksploatacją złóż torfu,
- złoża „Grabówka” po wyeksploatowaniu zrehabilitować (możliwa rekultywacja wodna lub leśna),
- zainwestowanie urbanistyczne w dolinie i na zboczu poniżej Zajączkowa byłoby sprzeczne z funkcją ekologiczną terenu łącznikowego.

#### **Korytarz ekologiczny Leonki:**

- celem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania, czyli zachowanie użytków zielonych (łąk i pastwisk) i stawów hodowlanych,
- poniżej Opola Lubelskiego jest możliwa retencja powierzchniowa: budowę stawów, zbiorników miniretencji i oczek wodnych można połączyć z eksploatacją torfów,
- zupełny zakaz odwadniania doliny i zabudowy kubaturowej jest podstawą zachowania funkcji łącznikowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poza SPG Opole Lubelskie muszą uwzględniać:

- ochronę przed zmianą użytkowania gleb prawnie chronionych,
- utworzenie projektowanych rezerwatów przyrody: „Kluczkowice – Góry”, „Cwiętalka – Niesiołowice”, „Kluczkowice – Ośrodek”, „Zadole – Chruślina”, „Wandalin – Kręciszówka”,
- możliwość dolesień, zalesień, zadrzewień we wskazanych w projekcie rejonach oraz z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek i nieruchomości,

### **3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **3.1. Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej**

##### **3.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania planistyczne, projektowe i realizacyjne muszą być podporządkowane wymaganiom konserwatorskim. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia inwestycji powinny być uzgadniane



i realizowane zgodnie z wnioskami i decyzjami określonymi przez właściwe służby konserwatorskie. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

Nakazuje się zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie ekspozycji zabytku.

Zakazuje się sytuowania tymczasowej zabudowy i obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i obiektami dysharmonijnymi.

Odkrycie w trakcie prac budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązuje inwestora do podjęcia działań zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3.1.2. Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków**

W Gminnej Ewidencji Zabytków obejmującej obszar wiejski gminy znajduje się 26 kart. Nie wszystkie z wymienionych w niej obiektów objęte są ochroną należną obiektom wpisanym do rejestru zabytków. Dla nich ustala się wymogi:

- zabezpieczenia przed pogorszeniem stanu obiektu,
- użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku,
- odpowiedniego zagospodarowania terenów otaczających zabytek w celu wyeksponowania go w krajobrazie,
- podnoszenia jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów,
- pozyskiwania inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych.

### **3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych**

Zabytki archeologiczne wykazane w Archeologicznym Zdjęciu Polski obejmuje się ochroną w granicach ich zasięgu wskazanego na rysunku studium. W granicach tych obszarów, wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych, melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) oraz zmiany w użytkowaniu gruntów, wymagają uprzedniego uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

#### **Projektowany Wrzelowiecki Park Kulturowy**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego przyjęty w 2002 roku, na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie wskazuje obszar kwalifikujący się do utworzenia parku kulturowego. W przygotowywanej zmianie tego planu podtrzymano ustalenie jego utworzenia pod nazwą Wrzelowiecki Park Kulturowy. Studium wskazuje proponowane granice obszaru kwalifikowanego do objęcia tą formą ochrony.

Do czasu utworzenia przez radę gminy parku kulturowego należy:

- zachowywać dziedzictwo kulturowe i krajobraz historyczny,
- chronić zabudowę pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym, w tym historyczną linię zabudowy,
- zakazać lokalizacji obiektów budowlanych istotnie oddziałujących na krajobraz, w tym elektrowni wiatrowych.

Dodatkowe wymagania w zakresie ochrony komponentów dziedzictwa kulturowego należy określić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie opracowywania planów miejscowych dla tego obszaru.

## **4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY**

### **4.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Z uwagi na wysoki poziom rolnictwa, pozostanie ono nadal wiodącym działem gospodarki gwarantującym rozwój gospodarczy obszaru gminy. Przy określaniu kierunków rozwoju rolnictwa zostały wzięte pod uwagę wyniki analiz przeprowadzonych w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju. Wykazały one znaczne zróżnicowanie przestrzenne poziomu rolnictwa na terenie gminy.

Nierówności w poziomie rozwoju rolnictwa są wynikiem zróżnicowania naturalnych warunków gospodarowania w gminie. Najtrudniejsze dla uprawy są północno-wschodnie obszary gminy, gdzie gleby są znacznie gorszej jakości niż na pozostałej części. Południe gminy dysponujące dużymi zasobami zwartych kompleksów gleb II i III klasy bonitacyjnej przoduje w produkcji sadowniczej i ogrodniczej.

Dobre gleby, tradycje rolnicze obszaru oraz rozwój sadownictwa i warzywnictwa sprawiają, że ta gałąź gospodarki gminy powinna pozostać dominująca w centralnej i szczególnie w południowej części gminy. Natomiast wskazana jest restrukturyzacja wsi polegająca na stymulacji rozwoju funkcji pozarolniczych, oferujących miejsca pracy dla nadwyżek ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym.

W celu poprawy efektywności ekonomicznej rolnictwa, jego rozwój powinien odbywać się w drodze zmian poszczególnych jego elementów, w szczególności polegających na przekształcaniu struktury obszarowej gospodarstw, zmierzającym w kierunku powiększenia średniej wielkości gospodarstwa. Koncentracja ziemi w gospodarstwach indywidualnych obniży koszty produkcji i podniesie konkurencyjność gospodarstw.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w dużej mierze determinuje kierunki rozwoju trzech wyodrębniających się obszarów.

**Obszar południowy** pozostanie rejonem intensywnej gospodarki rolnej. Predestynują go do tego dobrej jakości gleby, dobra organizacja gospodarstw i wysoka kultura rolna. Jest to rejon o najlepszych warunkach środowiskowych dla rozwoju produkcji rolnej, dlatego też rolnictwo pozostanie funkcją aktywizującą rozwój gospodarczy tego obszaru.

**Obszar północno-wschodni** charakteryzuje się słabymi lub bardzo słabymi warunkami rozwoju rolnictwa. Wpływ na to mają głównie słabe gleby, których duży areał stanowią gleby V i VI klasy bonitacyjnej. W połączeniu z rozdrobnieniem gospodarstw daje to ograniczone możliwości prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej, gwarantującej opłacalność ekonomiczną.

W dolinach sprzyjające warunki dla rozwoju znalazły prężnie działające gospodarstwa rybackie. Hodowla ryb prowadzona jest na ponad 400 hektarach stawów. Zakłada się utrzymanie i możliwość dalszego rozwoju tej gałęzi gospodarki.

W celu bardziej racjonalnego wykorzystania terenu, studium zakłada przeznaczenie dużych obszarów o znikomej wartości dla gospodarki rolnej (głównie gleby VI i V klasy bonitacyjnej) pod zalesienia.

Ze względu na niską dochodowość gospodarstw rolnych na tych terenach należy preferować ich wielofunkcyjny rozwój.

Pozostały, **centralny obszar** posiada średnio dobre warunki rozwoju. Przeważają na nim grunty IV klasy bonitacyjnej co umożliwia głównie uprawę zbóż. Racjonalnie prowadzona gospodarka umożliwia osiąganie zadowalających wyników ekonomicznych, dlatego też użytki rolne winny być chronione przed działaniami uszczuplającymi ich zasoby. Wskazane jest dążenie do powiększania areałów gospodarstw. Możliwe jest uzupełnianie rozwoju produkcji rolnej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem.

Tereny użytków rolnych (**R**) objęte są zakazem zabudowy. Odstępstwa od tej reguły oraz zasady zagospodarowania obszarów **R** określone są w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju.

Studium zakłada przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze głównie na obszarach przeznaczonych pod zalesienia oraz na nowoprojektowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. Nie będzie to miało wpływu na stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej ponieważ wyłączeniu z produkcji rolnej podlegać będą głównie grunty marginalne (zarówno w przypadku zalesień jak i terenów zabudowy) o znikomej wartości produkcyjnej.

#### **4.2. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej**

Aktualny poziom rozwoju przedsiębiorczości w gminie jest stosunkowo wysoki. Najwięcej przedsiębiorstw zajmowało się różnego rodzaju usługami związanymi m.in. z przetwórstwem i gospodarką rolną i rybacką.

Istnieją realne podstawy dalszego rozwoju tych branż jak i rozwijania rzemiosła, małej przetwórczości (manufaktury) oraz turystyki i rekreacji opartych o charakterystyczne produkty regionalne. Możliwe jest wzbogacenie oferty podstawowych usług komercyjnych świadczonych mieszkańcom.

W zakresie rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych przewiduje się zachowanie lokalizacji istniejących zakładów usługowo-produkcyjnych oraz wyznacza się nowe tereny pod działalność produkcyjno-usługową i składową, również związaną z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Za dopuszczalne przyjmuje się lokalizowanie drobnych, nieuciążliwych usług również o charakterze produkcyjnym i działalności gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych powinien opierać się na wykorzystywaniu nowoczesnych technologii oraz dostępnych środków technicznych i technologicznych, chroniących środowisko przyrodnicze przed degradacją.

#### **4.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Gospodarowanie zasobami leśnymi należy prowadzić zgodnie z planami urzędzenia lasu ze szczególnym uwzględnieniem: zachowania trwałości lasów, ochrony lasów, ochrony gleb, ochrony wód powierzchniowych i głębinowych, produkcji drewna oraz innych surowców i produktów ubocznego użytkowania lasu.

Realizacja zasady powiększania zasobów leśnych powinna następować w wyniku zalesiania gruntów porolnych i rekultywowanych wyrobisk pokopalnianych. Pomimo tego, że gmina charakteryzuje się dość dużą lesistością, zaleca się wprowadzenie nowych zalesień (**ZLd**) na grunty nieprzydatne rolniczo i nieużytki. W celu optymalnego wykorzystania powierzchni ziemi, uporządkowania przestrzeni rolniczej i leśnej (skracanie granicy polno-leśnej), jak też właściwego zgodnego z warunkami glebowo-przyrodniczymi

zagospodarowania gruntów, zaleca się wykonanie szczegółowego opracowania pt. "Program zalesień".

Tereny zabudowy znajdujące się w obszarach dolesień mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Warunki lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

W studium, co do zasady, nie zakłada się przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. Ewentualne korekty granic pomiędzy lasami a terenami o innej funkcji, wiążące się z koniecznością odlesienia niewielkich fragmentów lasu, dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### **4.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji**

Gmina Opole Lubelskie posiada potencjał pozwalający zakładać rozwój niektórych dziedzin związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Dotyczy to głównie form wypoczynku związanych z krótkim pobytem jedno- lub dwudniowym, w trakcie którego można zaznać uroków przebywania wśród lasów i stawów. Sprzyja temu atrakcyjność krajobrazowa północnej i południowej części gminy zachęcająca do odbywania wycieczek pieszych i rowerowych.

Biorąc pod uwagę istniejący potencjał należy wspierać aktywne formy wypoczynku poprzez dbanie o stan ścieżek i szlaków, wyposażanie w infrastrukturę turystyczną, prowadzenie kampanii informacyjno-promocyjnych.

Za szczególnie istotny i posiadający największy potencjał rozwoju uznaje się obszar Kluczkowic i Wrzelowca. Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej tego rejonu jest uwarunkowany stanem zachowania zabytków, krajobrazu kulturowego, środowiska przyrodniczego oraz technicznej bazy wypoczynkowej. Umiejętne wykorzystanie walorów i potencjału poprzez włączenie go do regionalnego systemu terenów rekreacyjnych umożliwi jego funkcjonowanie nie tylko w skali gminy. Odmiennego charakteru jest potencjał Emilcina – miejsca rzekomego lądowania UFO. Istnieje możliwość jego komercyjnego wykorzystania np. poprzez budowę tematycznego parku nauki i rozrywki

Ścieżki dydaktyczne i spacerowe oraz rowerowe wraz z ich infrastrukturą powinny być utrzymywane i wzbogacane o nowe atrakcje. Ponadto wskazane jest tworzenie nowych szlaków i łączenie ich z innymi produktami turystycznymi gminy i regionu.

### **5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ**

Głównym celem kierunków rozwoju systemu komunikacji jest poprawa stanu obsługi komunikacyjnej gminy. Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego, społecznego oraz poprawnego funkcjonowania struktury przestrzennej gminy konieczne jest utrzymanie i wzmacnianie istniejących zewnętrznych powiązań infrastruktury komunikacyjnej zarówno z najbliższymi miastami i gminami jak i dużymi ośrodkami regionu i kraju.

#### **5.1. Drogi**

Wskazane jest utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz jej sukcesywna rozbudowa dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów zainwestowanych w gminie oraz przeznaczonych pod zainwestowanie.

Obok działań inwestycyjnych na istniejącej sieci drogowej, niezbędna będzie dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów zainwestowanych i projektowanych do

zainwestowania, realizacja nowych odcinków dróg.

Drogi podstawowego układu zewnętrznych powiązań komunikacyjnych o klasach technicznych „GP” i „G” to: droga wojewódzka nr 747 – klasa GP, droga wojewódzka nr 824 – klasa G, droga wojewódzka nr 832 – klasa G.

W układzie dróg zbiorczych, dla poprawy geometrii przebiegu dróg oraz wyeliminowania kolizji z istniejącą zabudową, proponuje się drobne korekty przebiegu na drogach: nr 2634L na odcinku Zadole – Wandalin, nr 108165 na odcinku łączącym ją z drogą nr 2605L (z podniesieniem jej do klasy „Z”)

Jako drogę powiatową o względnie największym znaczeniu uznaje się drogę nr 2622L, łączącą Opole Lubelskie z Kraśnikiem. Południowy odcinek tego ciągu zostaje skierowany na ślad drogi gminnej nr 108162L, w kierunku powiązania z drogą wojewódzką nr 833. Proponuje się przyjęcie dla tej drogi parametrów jak dla klasy „Z”.

Do dróg, dla których należy przyjąć parametry techniczne jak dla klasy „Z” zaliczone zostały drogi nr: 2622L, 2626L, 2632L, 2634L, 2636L, 2605L.

Istotniejsze zmiany w dotychczasowym kształcie układu dróg klasy „L” to korekta przebiegu drogi nr 2621L w miejscowości Skoków. Pozostałym drogom powiatowym przypisana jest klasa techniczna drogi lokalnej.

Drogi gminne klasy „L” oraz klasy dojazdowej „D” tworzące układ podstawowej obsługi terenów zainwestowanych zostały wskazane na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość uzupełnienia projektowanego układu dróg klasy L i D o nowe odcinki w trakcie opracowywania planów miejscowych.

## **5.2. Kolej**

Wskazane jest zabezpieczenie możliwości wykorzystywania istniejącej wąskotorowej linii kolejowej jako dużej atrakcji turystyczno-rekreacyjnej.

## **5.3. Szlaki rowerowe**

Zaleca się przeprowadzenie ścieżek rowerowych w pasach wszystkich dróg, pod warunkiem odpowiedniej izolacji od jezdni. W miarę pojawiających się potrzeb możliwe jest uzupełnianie istniejącego systemu ścieżek o nowe trasy.

# **6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## **6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę**

Dla systemów zaopatrzenia w wodę zakłada się:

- Rozszerzenie zasięgu obsługi na wsie nie posiadające zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
- Modernizację istniejących urządzeń wodociągowych, głównie ujęć wody i stacji wodociągowych.
- Zabezpieczenie i ochrona ujęć wód podziemnych w oparciu o opracowane projekty stref ochronnych oraz projekty ich zagospodarowania i realizacji.
- W wykorzystywaniu wód podziemnych dla celów przemysłowych należy dążyć do racjonalizacji ich wykorzystywania poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz wykorzystywanie wód powierzchniowych. Dotyczy to zakładów przemysłowych znajdujących się w obszarze miasta i gminy Opole Lubelskie.
- Powiązanie z systemem wodociągowym miasta Opole Lub. Dotyczy to głównie wsi



i terenów urbanizowanych w bliskim sąsiedztwie miasta i zapewni niezawodność dostawy wody w warunkach specjalnych (tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków), bez konieczności budowy studni awaryjnych.

## **6.2. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych**

Rozwój systemu kanalizacji sanitarnej w gminie zakłada przede wszystkim:

- Likwidację dysproporcji pomiędzy stanem zainwestowania systemu wodociągowania wsi a stanem rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej;
- Podłączenie wsi i terenów urbanizowanych w sąsiedztwie miasta do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków;
- Dostosowywanie zasad stopniowego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy;

## **6.3. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych**

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

„Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r.”, przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012 r., gminę Opole Lubelskie kwalifikuje do Regionu Południowo-Zachodniego z Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Bełżycach. W okresie przejściowym (do czasu zamknięcia składowiska), założono składowanie odpadów komunalnych na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Ożarowie II.

Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.

## **6.4. Ciepłownictwo**

Ze względu na uwarunkowania przestrzenne i wynikające z tego ograniczenia w zaopatrywaniu w ciepło systemowe, zakłada się utrzymanie na obszarze gminy istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaleca się jednak eliminację uciążliwych palenisk węglowych i stosowanie do celów grzewczych i bytowych gazu ziemnego lub lekkiego oleju opałowego, a także pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii.

## **6.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz**

Zakłada się dalszą gazyfikację gminy z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych, grzewczych i produkcyjnych.

W celu zapewnienia niezawodności dosyłu gazu do gminy przewiduje się dodatkowy dosył od strony południowej.

Dla gazociągów określa się strefę kontrolowaną tj. obszar wyznaczony po obu stronach jego osi, w którym obowiązują ograniczenia użytkowania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, zgodnie z projektem



założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.

W południowo-wschodniej części gminy projektuje się gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

### **6.6. Elektroenergetyka**

Zakłada się zasilanie obszaru gminy w energię elektryczną z istniejącego GPZ 110/15kV Opole Lubelskie oraz sieć rozdzielczą średniego napięcia i stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W ramach modernizacji możliwe są zmiany przebiegu linii średniego napięcia pod warunkiem nie powodowania kolizji z innymi elementami zagospodarowania terenu. Wskazane jest prowadzenie nowych instalacji w formie skablowanych linii podziemnych.

Linie wysokiego napięcia posiadają strefy ochronne, w których obowiązują 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.

### **6.7. Telekomunikacja**

Studium zakłada, że potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej będą zaspokajane stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych. Nastąpi również rozwój światłowodowej sieci szerokopasmowej w oparciu o planowane węzły dystrybucyjne w Kluczkowicach, Wandalinie i Woli Rudzkiej w ramach realizacji projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

### **6.8. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii**

Na terenie gminy możliwa do wykorzystania jest energia: wody, wiatru, promieniowania słonecznego i biomasy. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii zależą od ich lokalnych zasobów oraz od ograniczeń wynikających z konieczności ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i warunków życia człowieka.

Możliwość efektywnego wykorzystania energii wody istnieje tylko na rzece Chodelce. Znajdujący się w Wólce Komaszyczej jaz posiada parametry, które piętrenie to predestynują do wykorzystania energetycznego. Do wykorzystania hydroenergetycznego jest również modernizowany jaz Ruda Opolska w Woli Rudzkiej.

Obszary przeznaczone pod lokalizację dużych elektrowni wiatrowych zostały wskazane na rysunku Studium. Na pozostałym obszarze możliwe jest realizowanie małych i mikroelektrowni wiatrowych.

Poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów szczególnych (Wrzelowiecki PK, Chodelski OCK) i przepisów ogólnych (lasy, tereny zalewowe itp.), na pozostałej części gminy możliwe jest lokalizowanie elektrowni solarnych. Z uwagi jednak na konieczność ograniczenia negatywnego wpływu wielkopowierzchniowych instalacji paneli fotowoltaicznych na krajobraz preferowanymi lokalizacjami powinny być tereny poeksploatacyjne (w ramach rekultywacji) i tereny składowisk wyłączonych z eksploatacji.

Małe instalacje na dachach budynków dopuszcza się na terenie całej gminy.

Gmina Opole Lubelskie posiadająca na swym terenie zakłady przetwórstwa owoców

i warzyw oraz dobre warunki do uprawy roślin energetycznych na biomasę, ma dobre warunki dla rozwoju biogazowni rolniczych. Ilość odpadów z produkcji rolno-spożywczej oraz potencjalne możliwości uprawy kukurydzy i traw uzasadniają racjonalność budowy nawet większej biogazowni o mocy przekraczającej 2 MW oraz mniejszych.

Budowę biogazowni dopuszcza się na terenach: oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów stałych, produkcyjno-usługowych, a także przy gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (małe instalacje) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami o ochronie przyrody.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY**

W zakresie relacji przestrzennych, środowiskowych istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma fakt, iż otoczona jest obszarami chronionymi, stanowiącymi strefy ECONET – POLSKA, w tym o randze „międzynarodowych obszarów węzłowych” tej sieci. W niewielkiej odległości od granic gminy znajdują się również Kazimierski Park Krajobrazowy – na północy oraz posiadająca wyjątkowe wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe rangi międzynarodowej Dolina Wisły Środkowej – na zachodzie.

Położenie gminy w tak niezwykłym przestrzennie środowisku można uznać za unikatowe, stwarzające też unikalne szanse rozwoju, zwłaszcza – rekreacji i turystyki.

W zakresie zewnętrznych relacji przestrzennych – urbanizacyjnych decydujące znaczenie dla miasta i gminy Opole Lubelskie ma względna bliskość Lublina i aglomeracji lubelskiej. Opole znajduje się w bliskiej zewnętrznej strefie aglomeracji, co oznacza, że ma z nią potencjalnie silne związki funkcjonalne, które powinny być wykorzystywane.

W zakresie relacji przestrzennych szczególne znaczenie ma fakt, iż w jej centrum znajduje się miasto Opole Lubelskie. Mimo częściowego wydzielenia administracyjnego oba obszary, tj. miasto i gmina stanowią wspólną strukturę funkcjonalną.

Na dynamikę i kierunki rozwojowe gminy znaczny wpływ mieć będą jej główne powiązania komunikacyjne – istniejące i projektowane, potencjalne, w tym zwłaszcza szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i krajowym, które krzyżują się w rejonie Opola.

Dla rozwoju urbanizacyjnego miasta i gminy szczególne znaczenie mają jednak powiązania z aglomeracją lubelską. Obecnie drogą o znaczeniu regionalnym, wojewódzkim jest droga nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec N. Wisła - Opole Lubelskie- Bełżyce - Konopnica. Po ukończeniu budowy mostu w Kamieniu znacznie wzrośnie ranga tej drogi gdyż połączy ona województwo lubelskie z mazowieckim i świętokrzyskim. Będzie to najkrótsza trasa z Lublina do Kielc. Dla perspektyw rozwojowych miasta i gminy ma to znaczenie zasadnicze.

Poważną rolę, głównie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej czy turystycznej w mieście i gminie pełnił będzie szlak Drogi Nadwiślańskiej przebiegającej przez Opole Lubelskie, wiążąc miasto z Puławami i trasą S17 na północy oraz Annopolem i kierunkiem na Kraków na południu.

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej zawartej w zmianie studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji założeń zmiany studium gminy Opole Lubelskie konieczne jest opracowanie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniającej politykę przestrzenną zawartą w studium.

Biorąc pod uwagę, że studium wskazuje lokalizację obiektów (obszarów) szczególnych,

o istotnym dla rozwoju gminy znaczeniu, jak np. ośrodki turystyczno-rekreacyjne, ośrodki podmiejskie i in. wskazane jest opracowanie dla tych terenów planów miejscowych w pierwszej kolejności. Dotyczy to np. ośrodka turystyczno-rekreacyjnego Kluczkowice-Wrzelowiec, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów, na których się ją dopuszcza po odpowiednim zdelimitowaniu.

W przypadku stwierdzenia nadwyżki rezerw terenów inwestycyjnych, dopuszcza się możliwość ograniczenia w planach miejscowych zasięgu, wskazanych w studium, terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **7.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów**

Dla wskazanych na rysunku Studium obszarów funkcjonalno-przestrzennych przyjmuje się następujące oznaczenia i ustalenia:

#### **RM1** – tereny zabudowy zagrodowej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pod warunkiem, że w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej.

#### **RM2** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie kolidującej z zabudową podstawową;
- w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej.

#### **RM2/U** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych

z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych (np. handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych).

**U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowo-mieszkaniowe i gospodarcze.

**U** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych i komercyjnych:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowe i inne służące funkcji usługowej.

**UT** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku.

**UTe** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku ze szczególnym wskazaniem na utworzenie parku rozrywki o tematyce ufologicznej i kosmicznej.

**MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej i usługowe oraz inne służące tym funkcjom.

**UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego:

- zabudowa podstawowa – budynki świątyn i inne im towarzyszące takie jak np. plebanie itp..

**ML** – tereny zabudowy letniskowej:

- zabudowa podstawowa – zabudowa letniskowa oraz obiekty i urządzenia służące rekreacji;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych towarzyszących usługom rekreacji (mała gastronomia, wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji itp.).

**PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania

słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków.

**PUB** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych oraz biogazowni rolniczych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków.

**PG** – obszary i tereny górnicze eksploatacji powierzchniowej:

- zagospodarowanie i eksploatacja złoża zgodnie z indywidualnymi koncesjami;
- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania zrehabilitowanych terenów;
- dopuszcza się wykorzystanie terenu wyeksploatowanego złoża do lokalizacji instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**ZP/U** – tereny zieleni publicznej, sportu, rekreacji i usług nieuciążliwych:

- zabudowa podstawowa – budynki, urządzenia i inne obiekty związane z terenami zieleni urządzonej, obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz towarzyszących im usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w tym obsługi turystyki.

**IO** – tereny infrastruktury technicznej – składowanie i unieszkodliwianie odpadów:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**IK** – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz z oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej.

**R** – tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska:

- podstawowe przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- obowiązuje ochrona gleb organicznych i mineralnych o klasach bonitacyjnych I-III;
- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się, za wyjątkiem obszarów występowania gleb należących do I - III klasy

bonitacyjnej i gleb organicznych, możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie.

#### **Ustalenia dla pozostałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

- **las** (ZL) – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi planami urządzania lasów, w tym ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny wskazane do zalesienia (ZLd)** – zgodnie z ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny cmentarzy (ZC)** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy,
- **zbiorniki wodne** – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością gospodarczego oraz rekreacyjnego wykorzystania,
- **ujęcia wody** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym pozwoleniami wodno-prawnymi.
- **stacja redukcyjno-pomiarowa gazu** – projektowana, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7.2. Tereny wyłączone spod zabudowy**

W Studium przyjmuje się za tereny wyłączone spod zabudowy tereny nie wskazane lub dopuszczone w nim pod zabudowę a obejmujące w szczególności obszary:

- objęte ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. obszary Natura 2000 Komasyce, rezerваты przyrody oraz użytki ekologiczne,
- lasów, w tym również polan śródleśnych, za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych,
- stref ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych na podstawie odpowiednich decyzji,
- gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz gleb organicznych,
- dolin rzecznych, obniżen terenu oraz łąk,
- innych stref niż wskazane w niniejszym Studium, a ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- stref ochronnych od obszarów lokalizacji urządzeń energetyki wiatrowej – 500 m.

Na rysunku Studium zostały wskazane najważniejsze zwarte obszary wyłączone spod zabudowy.

#### **7.3. Obszary rozwoju nowej zabudowy**

Obszary rozwoju nowej zabudowy zostały wyznaczone w wyniku uwzględnienia potrzeb określonych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych zostały wzięte pod uwagę w szczególności uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, powiązania funkcjonalne, efektywność wykorzystania przestrzeni oraz koszty zapewnienia odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Powierzchnie wyznaczonych terenów inwestycyjnych zostały obliczone na podstawie zapotrzebowania na nową zabudowę określoną w powierzchni użytkowej budynków przy uwzględnieniu średniej intensywności zabudowy działek inwestycyjnych w gminie w podziale na funkcje zabudowy.

Zdecydowana większość obszarów nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w ilości



określonej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, została wyznaczona jako przedłużenie lub uzupełnienie terenów zabudowy istniejących jednostek osadniczych. Zapewni to spójność przestrzenną, intensywniejsze jej wykorzystanie oraz obniży koszty zapewnienia infrastruktury.

Nowe obszary zabudowy usługowej w większości są ściśle związane z terenami mieszkaniowymi i zostały wyznaczone w ich bezpośrednim sąsiedztwie lub z nimi przemieszane. Nieco inaczej wygląda sytuacja usług turystyki, które ze względu na swoją specyfikę nie zawsze sąsiadują bezpośrednio z zabudową o funkcji mieszkaniowej, jednakże i one posiadają dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Tereny rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczone zostały w sąsiedztwie węzłów drogowych nowej obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. Podyktowane jest to bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz łatwością i stosunkowo niskimi kosztami uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej.

### **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Budżet Gminy Opole Lubelskie od wielu lat stabilnie wzrasta a wydatki inwestycyjne w ostatnich latach wynoszą średnio 16%. Sytuacja społeczno-gospodarcza a także nowe uwarunkowania komunikacyjne wskazują na utrzymanie się tego trendu lub nawet jego przyspieszenie. W związku z tym finansowanie inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy jest i będzie zapewnione na odpowiednio wysokim poziomie.

### **Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Wyznaczenie w studium nowych terenów zabudowy wywoła konieczność podjęcia przez gminę działań inwestycyjnych w zakresie zapewnienia infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Największe wydatki związane będą z budową lub gruntowną modernizacją około 10 km dróg gminnych. Ponadto konieczne będzie uzbrojenie terenów budowlanych sieciami infrastruktury technicznej. Dzięki powiększeniu powierzchni terenów zabudowy w ramach rozwoju istniejących jednostek osadniczych oraz trzydziestoletniej perspektywie ich rozwoju, wspomniane koszty będą stosunkowo niskie i nie obciążą zbytnio budżetu gminy.

W przypadku infrastruktury społecznej szacunkowe koszty inwestycyjne będą jeszcze mniejsze ponieważ ograniczą się głównie do podnoszenia standardów funkcjonowania istniejących jednostek. Posiadają one potencjał rozwojowy w ramach dotychczasowych obiektów, które będą wymagały jedynie odpowiednich adaptacji.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe wyniki finansowe, wysokość wydatków inwestycyjnych oraz optymistyczne prognozy gospodarcze należy stwierdzić, że przewidywane finansowanie infrastruktury dla nowo wyznaczonych w studium terenów zabudowy będzie zagwarantowane w stopniu co najmniej zadowalającym.

## **7.4. Obszary przestrzeni publicznych**

W granicach opracowania studium najistotniejszą przestrzenią publiczną jest obszar zespołu pałacowo-parkowego oraz sąsiednie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kluczkowicach oznaczone na rysunku studium symbolem ZP/U.

Na terenie gminy występują przestrzenie publiczne o charakterze lokalnym,

posiadające niewielkie powierzchnie, są to: place, skwery, zieleńce, tereny przyszkolne wraz z boiskami, tereny przykościelne itp.. Na rysunku Studium, z uwagi na skalę opracowania, zostały zaznaczone lokalizacje najważniejszych z nich bez dokładnego określania ich granic.

## **8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Opole Lubelskie zaliczają się:

- budowa zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824,
- przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich,
- przebudowy i modernizacje powiatowych dróg publicznych,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- rozbudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa sieci rozdzielczej gazu ziemnego,
- budowy, przebudowy i modernizacje gminnych dróg publicznych,
- budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,
- budowa i utrzymanie terenów usług sportu i rekreacji.

## **9. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary przestrzeni publicznych objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określone będą w sporządzanych w miarę potrzeb nowych planach.

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości. Nie wyklucza to jednak wyznaczenia takich obszarów w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przepisów odrębnych, obowiązek sporządzenia planu miejscowego powstanie po utworzeniu Wrzelowieckiego Parku Kulturowego.

Nie ustala się kolejności sporządzania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy przyjąć, iż kolejność ich sporządzania będzie uzależniona od potrzeb i możliwości budżetowych gminy.

## **10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Największe potrzeby w zakresie przekształceń i rehabilitacji zabudowy występują w obszarach, gdzie współczesna zabudowa wprowadziła niekorzystne dominanty architektoniczno-urbanistyczne, wprowadzając chaos i dysharmonię.

Wskazane są działania zmierzające do poprawy estetyki tych obszarów, integracji przestrzennej historycznych i współczesnych obiektów (np. w Kluczkowicach Osiedlu) oraz

w miarę możliwości, do nawiązywania do tradycyjnych form i detali zabudowy.

Do terenów wymagających rekultywacji należą wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru. Po zakończeniu eksploatacji rekultywacji będzie wymagał teren składowiska odpadów w Ożarowie.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W chwili obecnej brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynym obszarem występowania zjawisk powodziowych w gminie jest dolina Chodelki okresowo zalewana wodami rzecznyymi w czasie wezbrań. Tereny te nie są zabudowane, stanowią je łąki, torfowiska i obniżenia terenu.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych znajdują się w południowej części gminy – zostały wskazane na rysunku studium. Znajdują się w oddaleniu i nie zagrażają terenom zainwestowanym.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

## **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

Na terenie gminy Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic określonych w art. ust 2a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.

## **15. ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opole Lubelskie uchwalone zostało w 2001 roku. Upływ czasu, zmiany w prawie oraz sytuacji społeczno-gospodarczej spowodował w znacznej części jego dezaktualizację.

Zakresu zmian, jakie niniejsze Studium wprowadza w kierunkach polityki przestrzennej gminy, nie można odnieść jedynie do ustaleń obecnie obowiązującego studium, ale również do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uszczegóławia i konkretyzuje zapisy studium dając im czytelny wyraz graficzny.

Mając na uwadze powyższe, studium aktualizuje uwarunkowania i wprowadza zmiany w kierunkach rozwoju struktury przestrzennej gminy obejmujące w szczególności:

- wyznaczenie nowych terenów dolesień na obszarach gruntów o bardzo małej przydatności rolniczej;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej (RM1);

- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM2);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RM2/U);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej (U);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy letniskowej (ML);
- wyznaczenie terenu zabudowy usług turystyki i rekreacji – parku rozrywki (UTe);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PU);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PUB) z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW;
- wyznaczenie nowych terenów górniczych eksploatacji powierzchniowej (PG);
- wyznaczenie miejsc lokalizacji małych elektrowni wodnych na rzece Chodelce;
- wyznaczenie granic projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia-Jankowa”;
- wyznaczenie granic projektowanego Wrzelowieckiego Parku Kulturowego;
- wskazanie potencjalnego przebiegu zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824;
- wskazanie przebiegu nowych dróg publicznych klas technicznych lokalnych i dojazdowych;
- rezygnację z budowy linii kolejowej normalnotorowej;
- rezygnację z budowy nowej drogi klasy GP jako alternatywy dla drogi wojewódzkiej nr 747;
- uaktualnienie elementów systemu przyrodniczego gminy wraz z określeniem zasad jego ochrony i zagospodarowania;
- aktualizację zasad zagospodarowania i terenów wymagających ochrony konserwatorskiej;
- wprowadzenie granic obszarów Natura 2000: PLH060054 „Opole Lubelskie” i PLH060063 „Komaszyce”;
- wyznaczenie projektowanych użytków ekologicznych: „Łąki Skoków – Emilcin” i „Stawy w Kluczkowicach”.

Zakres dokonanych zmian w obowiązującym Studium w zakresie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie będzie w przyszłości skutkował zmianą sposobu użytkowania części gruntów. Efektem tego będzie:

- zwiększenie powierzchni gruntów rolnych zabudowanych,
- zwiększenie powierzchni gruntów leśnych,
- zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny komunikacyjne, tereny lokalizacji urzędów wykorzystującej odnawialne źródła energii, tereny usługowe i produkcyjne).

*Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr IX/75/2019 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie wprowadza niewielką zmianę*

*polegającą na wyznaczeniu nowego terenu zabudowy produkcyjno-usługowej (PU) i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Obszar objęty przedmiotową zmianą studium położony jest w miejscowości Elżbieta przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 747 i 824. Jego powierzchnia wynosi około 2,5 ha.*