

UCHWAŁA NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM
z dnia 2025 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole
Lubelskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130),

w związku z Uchwałą Nr LXII/532/2024 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/426/2022 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, zwany dalej planem, obejmujący obszary przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

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

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu przeważające na danym terenie lub w budynku tj. zajmujące minimum 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, uzupełniające je i zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi;
- 5) **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;
- 6) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 9) **front działki** – front działki zgodny z definicją zawartą w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **sieci i obiekty infrastruktury technicznej** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 11) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) miejsce wskazania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny lub szerokości terenu komunikacji.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 2 **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5

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

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

§ 6

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

- 1) Na obszarze otuliny Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, obejmującej cały obszar planu, obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia całego obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska;
- 3) Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zainwestowanych obowiązuje urządzenie zieleni lub innej formy terenu biologicznie czynnego;
- 4) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny, które w oznaczeniu zawierają symbol:
„RZM” należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) Na etapie realizacji inwestycji nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7

1. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania obszarów średniego (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%) i wysokiego (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%) zagrożenia powodzią ze względu na brak takich obszarów;
2. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

§ 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, ochroną objęte jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane podczas badań AZP, którego lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym planu;
- 2) Planowane w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (np. drogi, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracyjne, itp.), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają wcześniejszego uzgodnienia z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są obowiązane wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je

oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby konserwatorskie lub burmistrza gminy;

- 4) Cały obszar w granicach planu miejscowego objęty jest planistyczną strefą ochrony konserwatorskiej z uwagi na lokalizację w obrębie zabytku archeologicznego stanowiącego dawne cmentarzysko kurhanowe;
- 5) W strefie, o której mowa w pkt 4, nakazuje się zachowanie szczególnej ostrożności w trakcie realizacji ziemnych robót budowlanych oraz innych działań przekształcających powierzchnię terenu;
- 6) W strefie, o której mowa w pkt 4, w przypadku ujawnienia znaleziska (w tym obiektów podziemnych, warstw kulturowych, zabytków kultury materialnej itp.), które posiada cechy zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 9

Nie wyznacza się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 10

Plan nie określa zasad scalania i podziału nieruchomości w postępowaniu, o którym mowa w §101-108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze względu na brak w granicach planu terenów, do których przepisy te miałyby zastosowanie.

§ 11

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania nowych inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe (m.p.)/1 dom.
2. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, usług oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15;
 - 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40;
 - 3) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 12

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:
 - 1) system komunikacyjny obsługujący obszar określonym granicami planu tworzą droga publiczna klasy technicznej D, położona poza granicami planu i drogi

- wewnętrzne przebiegające przez tereny zabudowy zagrodowej wyznaczone w planie oraz sąsiednich planach miejscowych;
- 2) na terenach zabudowy, w których struktura własnościowa gruntów uniemożliwia bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 3) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
 - 5) na terenach nie posiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do niej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na ścieki;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
 - 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 9) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnych kablowych i bezprzewodowych;
 - 10) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 11) gazociągi, przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych;
 - 13) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 14) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz nie wskazanych na rysunku planu sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia (wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN);
 - 15) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 1,5 m lub przy granicy działki;
 - 16) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 19

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „RZM” - 10%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: do 50%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie: minimum 40%;
 - 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,5;
 - 5) wysokość zabudowy: do 9 m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 40°;
 - 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, zieleni i grafitu;
 - 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1.
4. Obsługa komunikacyjna terenu: od drogi publicznej dojazdowej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem GO.5 KDD, poprzez teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem „MR” oraz teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem „GO.7a RM,MN” wyznaczone w przylegających, obowiązujących planach miejscowych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

§ 22

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim