PLAN OGÓLNY
GMINY OPOLE LUBELSKIE

UZASADNIENIE

OPOLE LUBELSKIE 2026

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE....3
1.1. PODSTAWY PRAWNE....4
1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO....5
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH....7
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE....10
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ....12
2.3. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ....14
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ....15
3.1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY....15
3.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ....16
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH....17
4.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH....18
4.2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ....18
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY....18
5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO....18
5.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO....26
5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY....27
5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU....29
5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH....30
5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY....30
5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY....30
5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH....31
5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI....31
5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI....31
5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ....32
5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ....32

5.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE 36
5.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE 37
5.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA 37
5.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI. 37
5.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI 38
5.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ 41
5.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE 41
5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ 42
5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO 42
5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU 43
5.4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA 43
5.4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA 44
5.4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 44
5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE 46
5.6. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM 46
6. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA 48

1. WPROWADZENIE

Plan ogólny gminy (POG) to dokument o zasadniczym znaczeniu dla kształtowania ładu przestrzennego i kierunków zrównoważonego rozwoju gminy posiadający rangę aktu prawa miejscowego. Zgodnie ze znowelizowaną w 2023 roku ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zreorganizowanym systemie planowania przestrzennego, zastępuje on *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* w sferze wyznaczenia przestrzennych ram realizacji długookresowej wizji rozwoju gminy wyrażonej w strategii rozwoju gminy. Plan ogólny jest podstawowym dokumentem planistycznym stanowiącym, w długoletniej perspektywie, fundament rozwoju przestrzennego gminy.

Rolą planu jest wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie generalnych zasad zabudowy i zagospodarowania na ich terenie. Poprzez określenie profili funkcjonalnych oraz wartości kluczowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, plan ogólny stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych, planach miejscowych opracowywanych w procedurze uproszczonej oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plan ogólny wyznacza typy i granice stref planistycznych oraz określa dla części z nich dopuszczalne parametry zabudowy tj.: maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Są to wartości graniczne, w przedziale których możliwe jest ich doprecyzowanie w trakcie opracowywania planów miejscowych.

W złożonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, plan ogólny jest narzędziem kreowania równowagi pomiędzy rozwojem terenów mieszkalnictwa, działalnością rolniczą, gospodarczą i usługową a ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o materialne dziedzictwo kulturowe w postaci terenów i obiektów zabytkowych. Jako element polityki zrównoważonego rozwoju, zapewnia harmonijny rozwój gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, inwestorów, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Realizowanie jego założeń umożliwi racjonalne gospodarowanie terenami zapobiegające powstawaniu konfliktów przestrzennych oraz wpłynie na poprawę komfortu życia mieszkańców i estetyki przestrzeni.

Ustalenia planu ogólnego, od momentu jego wejścia w życie, stają się wiążące dla nowoopracowywanych planów miejscowych oraz decyzji administracyjnych. Wszystkie wcześniej uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (nawet jeśli ich zapisy są niezgodne z planem ogólnym) zachowują nieograniczoną czasowo ważność, aż do momentu opracowania nowych planów miejscowych w ich miejsce.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan ogólny jest dokumentem planistycznym opracowywanym dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny jest zbiorem danych przestrzennych, w związku z czym jest tworzony wyłącznie w wersji cyfrowej, a jego przeglądanie odbywa się za pomocą odpowiedniej przeglądarki. Wydawanie wypisów

i wyrysów z planu jest możliwe w postaci elektronicznej lub (jeżeli wynika to z treści wniosku) w postaci papierowej.

Zgodnie z art. 13h ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, które zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uzasadnienie jest obowiązkowym elementem planu lecz nie podlega uzgadnianiu. Jego zadaniem jest wyjaśnienie i opisanie przesłanek stojących za przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

Do części tekstowej uzasadnienia dołączono mapy w skali 1:10 000 ilustrujące ustalenia planu ogólnego oraz poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które zostały uwzględnione w trakcie projektowania.

1.1. PODSTAWY PRAWNE

Projekt planu ogólnego gminy Opole Lubelskie sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XIII/545/2024 rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Opole Lubelskie.

Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy wymuszone jest nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. Następstwem tej zmiany przepisów będzie utrata mocy obowiązującej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które utraci moc 1 lipca 2026 r., przez co niemożliwe stanie się uchwalanie wszystkich rodzajów planów miejscowych. Brak obowiązującego planu ogólnego wyznaczającego strefy planistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) uniemożliwi również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji lokalizacji celu publicznego na obszarach, dla których nie sporządzono jeszcze planów miejscowych.

Zmieniona ustawa w miejsce *Studium* wprowadza nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego będącego aktem prawa miejscowego i stanowiącego podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych oraz wydawania decyzji lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem, że plan wyznacza obszar uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny gminy sporządzany jest na zasadach i zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia

2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.)).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, jeśli plan ogólny zostanie opracowany przed ustawowym terminem wygaśnięcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, traci ono moc w dniu wejścia w życie planu ogólnego.

1.2. ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

Podstawowymi i obowiązkowymi elementami planu ogólnego są strefy planistyczne z przypisanymi im profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zagospodarowania terenu określone w ramach gminnych standardów urbanistycznych. W planie ogólnym można fakultatywnie wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) i obszary zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) oraz ustalić gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (nie zostały ustalone w niniejszym planie).

Strefy planistyczne stanowią najważniejszy element planu ogólnego. Wyznaczone są dla całego obszaru wskazanego w uchwale o przystąpieniu do opracowania planu. Zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, katalog stref planistycznych jest zamknięty i obejmuje 13 typów stref:

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)
4. Strefa usługowa (SU)
5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)
6. Strefa gospodarcza (SP)
7. Strefa produkcji rolniczej (SR)
8. Strefa infrastrukturalna (SI)
9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)
10. Strefa cmentarzy (SC)
11. Strefa górnictwa (SG)
12. Strefa otwarta (SO)
13. Strefa komunikacyjna (SK)

Każda strefa planistyczna posiada odrębną charakterystykę przeznaczeń terenu jakie mogą być realizowane w jej granicach. Wyrażone jest to poprzez zdefiniowane w rozporządzeniu profile funkcjonalne: profil podstawowy i profil dodatkowy. Profil podstawowy jest niezmiennym zestawem funkcji terenu dla konkretnej strefy i nie może być modyfikowany przy opracowywaniu planu ogólnego. W przypadku profilu dodatkowego istnieje możliwość wyboru dodatkowych funkcji terenu. Ze względu na jego fakultatywność dopuszczalne jest wybranie jednej, kilku lub wszystkich funkcji z zestawów jakie są przypisane do każdej ze stref lub nie określanie żadnej. Wykaz stref planistycznych i profili

funkcjonalnych im przypisanych znajduje się w poniższej tabeli opracowanej na podstawie w/w Rozporządzenia.

Poza funkcjami wskazanymi w profilach podstawowych jako wiodące, w każdej strefie planistycznej mogą znaleźć się tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie przekraczającej 5000m^2 i tereny ogrodów działkowych.

Ze względu na przyjętą w nowych przepisach metodologię wyznaczania stref planistycznych, na rysunku planu nie zostały wyodrębnione tereny dróg o klasach technicznych niższych niż drogi publiczne klasy głównej (G), tereny usług o niewielkiej powierzchni lub o funkcji mieszanej z zabudową mieszkaniową, niewielkie tereny zieleni urządzonej i tereny infrastruktury technicznej, tereny ogrodów działkowych oraz tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH				
Symbol i kolor	**Nazwa**	**Profil funkcjonalny: podstawowy**	**Profil funkcjonalny: dodatkowy**	**Minimalny udział pow. biologicznie czynnej [%]**
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SH	strefa handlu wielko-powierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastrono-mii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	—
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	—

SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	

Określenie profili funkcjonalnych stref planistycznych w planie ogólnym wiąże się z obligatoryjnym wskazaniem maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich stref, w których dopuszczalna jest realizacja zabudowy. Oprócz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, którego minimalną wartość co do zasady określa Rozporządzenie, pozostałe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów mogą być przyjmowane w zależności od potrzeb rozwojowych gminy.

Wartości parametrów podane dla każdej ze stref stanowią minimalne lub maksymalne zakresy danego wskaźnika i nie oznaczają automatycznego przyjęcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego takich samych poziomów. Na etapie sporządzania planów miejscowych będzie następowało wydzielanie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych, dostosowanych do funkcji i konkretnej lokalizacji, uszczegółowionych parametrach dla przyszłej zabudowy.

W planie ogólnym oprócz obowiązkowo wyznaczanych stref planistycznych możliwe jest wskazanie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), w granicach których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy oraz częściowo (po spełnieniu odrębnych warunków) ułatwione będą postępowania związane uzyskaniem zgód na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolne. OUZ wyznaczany jest zgodnie ze wzorem podanym w Rozporządzeniu z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z przepisami obszar ten może być dowolnie zmniejszany, a jego powiększanie jest możliwe jedynie w dość mocno ograniczonym zakresie. Priorytetem i głównym kryterium przy wyznaczaniu OUZ w planie ogólnym gminy było objęcie jego granicami terenów nie objętych dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub obszarów wskazanych jako nowe tereny inwestycyjne.

Fakultatywną strefą wyznaczoną w planie jest również obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), gdzie możliwe będzie stosowanie przepisów odrębnych określających wymogi realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustawowa definicja wskazuje, że może nią być objęta miejska intensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Plan ogólny Opola Lubelskiego wyznacza OZŚ na terenach ścisłego centrum miasta, na których istnieje zagospodarowanie w formie zabudowy śródmiejskiej oraz terenach wskazanych do takiego zagospodarowania jako odtworzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zabudowy.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych wynika z obowiązku zawartego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże najważniejszą przyczyną wyznaczenia ich jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią jako drogi do kontrolowanego i zrównoważonego rozwoju gminy. Rozważne i odpowiedzialne zarządzanie pozwala zapobiegać chaotycznemu

zagospodarowaniu, unikać konfliktów przestrzennych oraz ograniczać koszty budowy i utrzymania infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej.
Wyrazem polityki przestrzennej gminy jest Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2025 - 2030, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium, w swym funkcjonalno-przestrzennym wymiarze, definiuje dotychczasową politykę przestrzenną, przez co stanowi naturalną podstawę i punkt wyjścia do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego gminy. W wyniku wzięcia pod uwagę aktualnych uwarunkowań, istniejącego zagospodarowania, potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz uwzględnienia części złożonych wniosków, plan ogólny wprowadza nowe możliwości aktywizacji gospodarczej i społecznej. Wśród istotniejszych zmian w stosunku do jeszcze obowiązującego Studium są: powiększenie terenów inwestycyjnych w strefach gospodarczych (SP), strefach usług (SU) i w mniejszym zakresie stref z zabudową mieszkaniową (SW i SJ).

Przed wyznaczeniem stref planistycznych zostały przeanalizowane i uwzględnione uwarunkowania rozwoju przestrzennego, do których w szczególności zaliczają się:

- ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego,
- znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin,
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacje i wnioski zawarte w projekcie Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego;
- rekomendacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym;

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę i niewielkie jej uzupełnienie. Dziesięć z jedenastu stref zlokalizowanych jest na obszarze miasta, a tylko jedna w Kluczkowicach Osiedlu. Nieodłącznymi i terenochłonnymi funkcjami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej są

przeznaczenia terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze i rowerowe, place zabaw, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunalną. Część ze stref posiada profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wynika to z istniejącego mieszanego zagospodarowania i związanej z tym potrzeby umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni gminy na etapie sporządzania planów miejscowych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Sto trzydzieści dwie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w planie ogólnym posiada dość zróżnicowane profile dodatkowe i parametrach zabudowy. Strefy położone peryferyjnie charakteryzują się mniejszą intensywnością zabudowy, która wzrasta wraz ze zbliżaniem się do miasta oraz w jego zasięgu. Najmniejszą intensywność zabudowy określono dla stref, w których docelowo przewidziana jest realizacja zabudowy letniskowej. Podobnie jak w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy z zabudową jednorodzinną posiadają często duży udział funkcji uzupełniających. Przy wyznaczaniu stref SJ, oprócz uwzględnienia chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę, pod uwagę zostały wzięte również uwarunkowania środowiskowe, komunikacyjne i infrastrukturalne zapewniające dogodną realizację i bezkolizyjne funkcjonowanie przyszłych inwestycji.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Ze względu na dobre warunki rozwoju rolnictwa (szczególnie w południowej części), w gminie nadal funkcjonują i rozwijają się gospodarstwa rolne, dla których wyznaczono 288 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Często obejmują one niewielkie tereny istniejących pojedynczych gospodarstw. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta sprawia, że tereny rolne przy granicy miasta ulegają sukcesywnemu przekształcaniu w tereny przeznaczone głównie pod zabudowę o charakterze mieszkaniowym. Ze względu na te procesy strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zlokalizowane są głównie w większym oddaleniu od przedmieści Opola Lubelskiego.

Strefa usługowa (SU)

Plan ogólny wyznacza 78 stref usługowych zlokalizowanych głównie w obrębie miasta oraz przy głównych drogach. Granicami stref objęto istniejące i przewidziane w planach miejscowych tereny usługowe, wśród których znalazły się zarówno usługi publiczne jak i komercyjne. W grupie stref usługowych nie znalazło się wiele terenów usługowych, na których faktycznie lub potencjalnie (ze względu na zapisy planów miejscowych) możliwe jest realizowanie funkcji mieszkaniowych. Wszystkie te obszary zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SJ i SZ).

Strefa gospodarcza (SP)

Strefa gospodarcza reprezentowana jest przez 31 obszarów obejmujących istniejące oraz planowane tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynowo-składowej, baz transportowych. Największe strefy gospodarcze wyznaczone w celu aktywizacji gospodarczej gminy i zwiększenia ilości miejsc pracy, położone są głównie w sąsiedztwie miejskich terenów przemysłowych i transportowych oraz w dobrze skomunikowanych lokalizacjach centralnej części gminy. Aby umożliwić wszechstronne wykorzystanie terenów, niemal we wszystkich strefach dodany został profil usługowy.

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Gmina Opole Lubelskie posiada dość dobre warunki rozwoju rolnictwa, a specjalistyczna działalność oparta jest o zróżnicowany potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Na terenie gminy funkcjonują gospodarstwa rozwijające specjalistyczną produkcję sadowniczą, ogrodniczą i rybacką, dla których zostało wyznaczonych 26 stref produkcji rolniczej SR.

Strefa infrastrukturalna (SI)

Wyznaczone w planie ogólnym w jedenastu lokalizacjach, strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną, oczyszczaniem ścieków, dostarczaniem wody oraz zabezpieczeniem terenów pod budowę przyszłej zachodniej obwodnicy miasta.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji stanowią, obok stref otwartych, podstawowy element systemu zieleni. Ich zadaniem jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, poprawa estetyki jak i podnoszenie ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni. Spośród osiemnastu stref zieleni i rekreacji siedem powiązanych jest ze zbiornikami wodnymi i ich funkcjami rekreacyjno-wypoczynkowymi, a pozostałe umożliwiają mieszkańcom dostęp do terenów parkowych, sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy obejmują pięć cmentarzy. Profile podstawowe stref obejmujących cmentarze czynne zostały uzupełnione o tereny usług kultu religijnego i teren usług handlu detalicznego.

Strefa górnictwa (SG)

W granicach gminy wyznaczono sześć stref górnictwa obejmujących obszary eksploatowanych złóż kruszyw, które położone są głównie w centralnej części gminy.

Strefa otwarta (SO)

Głównym założeniem przy wyznaczaniu stref otwartych w planie ogólnym było zachowanie struktury przyrodniczej gminy, ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz gruntów rolnych i leśnych. W siedmiu z trzydziestu dwóch stref dopuszczono profil dodatkowy umożliwiający lokalizację terenów elektrowni słonecznych.

Strefa komunikacyjna (SK)

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref komunikacyjnych, można nimi objąć m.in. tereny dróg publicznych należących do dróg głównych lub o wyższej klasie technicznej, z dopuszczeniem dróg klasy zbiorczej w profilu dodatkowym, tereny komunikacji kolejowej oraz lotniczej. W związku z tym wyznaczono 12 takich stref, wśród których najważniejsze to drogi wojewódzkie DW 747, DW 824, DW 832 oraz linia kolejowa wąskotorowa.

W związku z ograniczonym zakresem ustaleń planu ogólnego, wiele obiektów składających się na szeroko rozumianą infrastrukturę transportową, nie zostało włączonych do stref komunikacyjnych. Dotyczy to głównie terenów: dróg lokalnych, dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszej i rowerowej, parkingów, garaży, tereny placów. Zostały one włączone w obszary innych stref planistycznych.

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby określić ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które gmina może wyznaczyć w planie ogólnym, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (*ZAP*) wyraża się w liczbie mieszkańców, obliczonej z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (M_{20}), łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi (PUM_0) oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca gminy (P_{20}).

Najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, dotyczącymi liczby ludności dla gminy Opole Lubelskie są dane pozyskane ze strony https://bdl.stat.gov.pl, Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzące z 2024 roku.

Zgodnie z § 3 ust. 5 przywołanego rozporządzenia przyjmuje się, że okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. W związku z tym okresem prognostycznym są lata 2024 – 2044. Gmina Opole Lubelskie nie posiada udostępnionych przez statystykę publiczną prognoz określających liczbę mieszkańców gminy w 2044 roku oraz nie sporządziła własnej prognozy demograficznej obejmującej analizowany okres. W tej sytuacji za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w 2044 roku przyjmuje się liczbę mieszkańców obliczoną zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia, tj. poprzez powiększenie liczby osób zamieszkujących gminę na koniec 2024 roku (16 058 osób) o 5%.

Zgodnie z przyjętą metodą, do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, **prognozowana liczba mieszkańców** gminy wynosi:

$$\boldsymbol{M_{20}} = 16\,058 + 5\% = \mathbf{16\,861\ osób}$$

Dane dotyczące powierzchni użytkowych mieszkań w gminie w latach 2004, 2014 i 2024 pochodzą ze strony https://bdl.stat.gov.pl, Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego. Zgodnie z publicznymi danymi statystycznymi ich wartości przedstawiają się następująco:

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie ze stanem na 31.12.2024r. ($PUM_0 = \boldsymbol{PUM_{2024}}$) wynosi **503 521 m²**;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze stanem na 31.12.2024r. ($P_0 = \boldsymbol{P_{2024}}$) wynosi **31,4 m²**;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze stanem na 31.12.2014r. ($P_{-10} = \boldsymbol{P_{2014}}$) wynosi **25,7 m²**;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze stanem na 31.12.2004r. ($P_{-20} = \boldsymbol{P_{2004}}$) wynosi **23,3 m²**;

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20} = $\boldsymbol{P_{2044}}$) obliczana jest za pomocą jednej z dwóch metod określonych w rozporządzeniu. Aby ją określić dla gminy Opole Lubelskie zastosowano wzór: $P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014}$.

$$\boldsymbol{P_{2044}} = 3 \times 31{,}4\ m^2/\text{osobę} - 2 \times 25{,}7\ m^2/\text{osobę} = \mathbf{42{,}8\ m^2/osobę}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wynosi **42,8 m^2/osobę**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (*ZAP*) w roku 2044, wyrażane jest w liczbie mieszkańców. Obliczenie jej wymaga zastosowania wzoru wskazanego w § 3 ust. 2 przywołanego wcześniej rozporządzenia ($ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$) uzupełnionego o powyższe dane statystyczne i obliczoną prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca ($P_{20} = P_{2044}$).

$$\boldsymbol{ZAP} = 16\,861\ \text{osób} - 503\,521\ m^2 / 42{,}8\ m^2/\text{osobę} = \mathbf{5\,096\ osób}$$

Obliczenia dokonane zgodnie z opisanymi zasadami wykazały, że **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Opole Lubelskie w roku 2044 wynosi 5 096 osób**. Wielkość tego zapotrzebowania jest wariantem maksymalnym, będącym wynikiem zastosowania jednej z dwóch metod jej określania.

Obliczona wartość jest punktem wyjścia do określenia powierzchni stref zawierających zabudowę mieszkaniową (oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ). Ich ostateczna powierzchnia uzależniona jest od oszacowanej chłonności terenów zabudowanych, terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie.

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) została określona zgodnie z rozporządzeniem, z uwzględnieniem powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. W obliczeniach uwzględniono również prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami możliwymi do realizacji w tych strefach.

Chłonności poszczególnych terenów luk w zabudowie, terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i obszarów uzupełnienia zabudowy przeprowadzono z podziałem na grupy w zależności od rodzaju strefy w jakiej znalazły się w planie ogólnym. Związane jest to z charakterem i odmienną specyfiką udziału, intensywności i realizacji zabudowy mieszkaniowej w każdej ze stref.

Chłonność powyższych terenów (Ch_{NZ}), zawierających się w granicach projektowanych stref wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową, obliczono przy użyciu wzorów uwzględniających:

- powierzchnię terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SW, SJ, SZ (P_{NZ});
- współczynnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (I);

- współczynnik przeciętnego wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (I_W);
- współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków ($P_{U/C}$);
- współczynnik udziału terenów o funkcjach mieszkaniowych w grupie wszystkich dopuszczalnych profili funkcjonalnych w strefach (U_M);
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w roku 2044 (P_{2044}).

Obszary luk w istniejącej zabudowie oraz ich powierzchnie (P_{NZ}) zostały określone po przeprowadzeniu selekcji polegającej na zidentyfikowaniu, na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, terenów niezabudowanych i zweryfikowaniu potencjalnych możliwości realizacji zabudowy. W procesie tym uwzględniono istniejący sposób użytkowania gruntów, ograniczenia możliwości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz cechy geometryczne i położenie poszczególnych nieruchomości, eliminując z dalszej analizy działki, których wielkości, kształty, ukształtowanie powierzchni terenu lub położenie względem układy komunikacyjnego sprawiają, że są one niemożliwe do zabudowy.

Współczynnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (I) przyjęto jako zgodny z projektowaną nadziemną intensywnością zabudowy dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych, w obrębie których znajdują się luki.

Współczynnik przeciętnego wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (I_W) przyjęto w celu uwzględnienia rzeczywistych tendencji wykorzystania potencjału inwestycyjnego nieruchomości, określonego w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje on średni stosunek rzeczywistej nadziemnej intensywności istniejącej zabudowy do intensywności określonej w planie miejscowym, na podstawie którego daną inwestycję zrealizowano. W przypadku starszych dopełnionych i nie posiadających już potencjału rozbudowy zespołów zabudowy porównano ich obecne nadziemne intensywności zabudowy do zapisanych w obowiązujących dla nich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W zależności od strefy współczynnik ten przybierał bardzo różne wartości i przyjmował średnie poziomy dla stref: SW - 0,6, SJ - 0,3, SZ - 0,1. Przyczyn tak dużej rozpiętości wskaźnika należy upatrywać w charakterze danej zabudowy i podejściu do korzystania z przestrzeni, które w przypadku najbardziej rozpowszechnionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wiąże się z chęcią posiadania możliwie dużych działek zapewniających poczucie swobody i prywatności.

Współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków ($P_{U/C}$) jest niezbędny do zastosowania ze względu sposób obliczania ZAP uwzględniający powierzchnię użytkową mieszkań, która niemożliwa jest do określenia przy pomocy współczynnika nadziemnej intensywności zabudowy odnoszącego się do całkowitej powierzchni zabudowy. Udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku zależy od typu zabudowy oraz technologii jego wykonania. Z przeprowadzonych analiz, obejmujących m.in. porównanie proporcji powierzchni w aktualnych projektach architektonicznych, wynika, że udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej przeciętnie wynosi 0,7.

Przyczyną zastosowania w równaniu współczynnika (U_M) jest potrzeba uwzględnienia różnorodności profili funkcjonalnych, które są dopuszczone jako równorzędne w strefach wielofunkcyjnych. Funkcjami nieodłącznie towarzyszącymi i służebnymi wobec zespołów zabudowy mieszkaniowej są funkcje: komunikacyjna, infrastrukturalna, zieleni urządzonej, rekreacji i podstawowych usług, jednakże możliwe jest również istnienie w strefie funkcji o ponadlokalnym zasięgu i rozmiarze. Część stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zawiera znikomy udział faktycznej funkcji mieszkaniowej z powodu konieczności stosowania reguł narzuconych przez katalog stref planistycznych i dobór profili funkcjonalnych w poszczególnych strefach. Ponieważ niektóre tereny w planach miejscowych przeznaczone są np. pod zabudowę usługową i jedynie dopuszczają np. jedno mieszkanie lub jedną kondygnację w budynku usługowym, aby zapewnić możliwość kontynuacji dotychczasowych ustaleń mpzp i zagwarantowania ochrony praw nabytych właścicieli nieruchomości, konieczne stało się wyznaczenie dla tych terenów stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną.
Ze względu na lokalne różnice, wartość współczynnika uwzględniała zapisy planu lub specyfikę zagospodarowania terenów sąsiednich i wahała się w granicach dla stref: SW - 0,1 do 0,55, SJ - 0,2 do 0,6, SZ - 0,3 do 0,7.

Po zgromadzeniu powyższych danych, chłonność poszczególnych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathbf{Ch_{NZ} = (\Sigma (P_{NZ} \times I \times I_W \times P_{U/C} \times U_M)) / P_{2044}}$$

gdzie:

Ch_{NZ} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową

P_{NZ} – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową

I – współczynnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

I_W – współczynnik przeciętnego wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

$P_{U/C}$ – współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków

U_M – współczynnik udziału terenów o funkcjach mieszkaniowych w grupie wszystkich dopuszczalnych profili funkcjonalnych w strefach

P_{2044} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20} = P_{2044}$) = 42,3 m^2/osobę

Po przeprowadzeniu opisanych wyżej obliczeń, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie miasta, położonych w zasięgu projektowanych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, oszacowano na 6 173 osób.

2.3. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 13d ust. 2 wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ) w całej gminie (Ch), w tym luk

w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie:

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP.$$

Zgodnie z tą zasadą ilość terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, którą można wyznaczyć w gminie zawiera się w przedziale od 3 664 do 6 804 osób.

3 567 osób **< Ch < 6 625** osób

Szacowana chłonność terenów niezabudowanych stanowi około 121,1% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie i mieści się w ustawowym przedziale pomiędzy 70% a 130% ZAP. W związku z tym, po wzięciu pod uwagę wniosków i uwag do planu ogólnego, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowań rozwoju oraz analiz funkcjonalno-przestrzennych, wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w strefach SW, SJ i SZ, dla 451 mieszkańców. Łączna chłonność wszystkich terenów wyznaczonych w planie wynosi 6624 osób tj. 129,89% ZAP.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

3.1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W planie ogólnym gminy Opole Lubelskie, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią one jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji na terenach nie objętych ustaleniami planów miejscowych. Ponieważ gmina Opole Lubelskie pokryta jest obecnie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 100%, wyznaczenie OUZ nie będzie miało znaczenia w kontekście wydawania decyzji o warunkach zabudowy, jednakże może mieć pozytywny wpływ na procedury uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów rolnych klas I-III z produkcji rolnej, podczas opracowywania planów miejscowych.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Dane z ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, zostały pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego licencją numer GKK.66401.1.1242.2026_0612_P.
W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, położonych względem siebie w odległości nie większej niż 100 m, przy czym uwzględnia się jedynie następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W wyniku przeprowadzenia sekwencji operacji geometrycznych szczegółowo opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1–3 w/w rozporządzenia, uzyskuje się podstawowy OUZ, który następnie może podlegać modyfikacji poprzez jego zmniejszanie lub powiększanie w granicach określonych przepisami.

Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z § 1 ust. 5 w/w rozporządzenia. Łączna maksymalna powierzchnia obszaru możliwego rozszerzenia obliczana jest zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathbf{P_p = 25\% \times (P_b - P_u)}$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 w/w rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia.

$$\mathbf{P_p =} 25\% \times (16\,212\,587\ m^2 - 6\,463\,825\ m^2) = \mathbf{2\,437\,190\ m^2}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, obszary uzupełnienia zabudowy mogą zostać powiększone maksymalnie o 243,72 ha. W trakcie wyznaczania rozszerzonych granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono lokalne uwarunkowania, w tym istniejącą zabudowę i luki w niej występujące, wnioski złożone do planu ogólnego, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz aspekty funkcjonalno-kompozycyjne. Poza granicami OUZ znalazła się duża część obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także strefy: otwarte (SO), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), komunikacyjne (SK). Obszary zostały wyznaczone głównie na terenach wiejskich w rejonach występowania gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych. Geometria OUZ w dużej mierze została skorygowana i w miarę możliwości dopasowana do przebiegu granic działek ewidencyjnych.

3.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Z pojęciem obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) ściśle związane są dwie definicje prawne. Pierwsza odnosi się wprost do definicji „obszaru zabudowy śródmiejskiej” zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stwierdza, że jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Druga definicja, niejako dopełniająca pierwszą, zapisana w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdza że poprzez „zabudowę śródmiejską” należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyznaczenie w planie ogólnym OZŚ daje możliwości obniżenia do poziomu nie mniejszego niż 2/3 wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego w danej strefie planistycznej. Zmniejszenie wskaźnika jest możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego w obrębie obszaru zabudowy śródmiejskiej. Dzięki położeniu w granicach OZŚ, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, dopuszczalne jest skorzystanie z mniej rygorystycznych przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie np. dotyczących nasłonecznienia lub przesłaniania.

W Opolu Lubelskim zabudowa o cechach określonych w przywołanych definicjach występuje w centralnej, najbardziej historycznej części miasta. Obejmuje zabudowę zwartą, często pierzejową z licznymi lokalami i budynkami usługowymi. W granicach obszaru znalazły się także tereny współczesnego osiedla do ewentualnego przekształcenia oraz niewielkie enklawy pozbawione aktualnie zabudowy, których zabudowanie naturalnie uzupełniło lub dopełniłoby historyczny układ założenia urbanistycznego. Zabudowa taka musi przyjmować parametry zabudowy i zagospodarowania zbliżone do istniejącej zabudowy historycznej, co wymusza zastosowanie odstępstw od standardowych przepisów budowlanych.
Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego i wzmocnienia społecznych, gospodarczych i kulturalnych funkcji centrotwórczych, które skupiają się w historycznym centrum miasta.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych obejmujących gminny katalog stref planistycznych zawierający profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów tych stref, stanowi podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Niniejszy plan ogólny nie zawiera gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określono podstawowe i dodatkowe profile funkcjonalne stref planistycznych oraz parametry zabudowy obejmujące: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
Minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych określa przywołane rozporządzenie. Jednocześnie daje ono możliwość obniżenia tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi a parametry w nich określone są niższe. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Możliwość ta została wykorzystana i w planie ogólnym przyjęte zostały wartości ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego nie dają natychmiastowej możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne poszczególnych stref łącznie z ustalonymi dla nich parametrami, stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Ostateczne przeznaczenia terenów, zgodne z profilami funkcjonalnymi ustalonymi dla danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, mieszczące się w przedziałach wyznaczonych w planie ogólnym, określane będą na etapie sporządzania planów miejscowych lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

4.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Gminny katalog stref planistycznych jest obowiązkową i integralną częścią planu ogólnego gminy.
Zawiera opisy wszystkich zachowujących ciągłość przestrzenną stref planistycznych określając dla nich:

- unikalne oznaczenie stref,
- nazwy stref,
- podstawowe (opcjonalnie dodatkowe) profile funkcjonalne stref,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartości maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminny katalog stref planistycznych Planu ogólnego gminy Opole Lubelskie składa się z wykazu profili i parametrów zagospodarowania dla 650 stref planistycznych reprezentujących dwanaście typów stref planistycznych.

4.2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej nie są obligatoryjnym elementem planu ogólnego. Ze względu na dostateczny dostęp do infrastruktury społecznej, nie ustalono tychże standardów.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

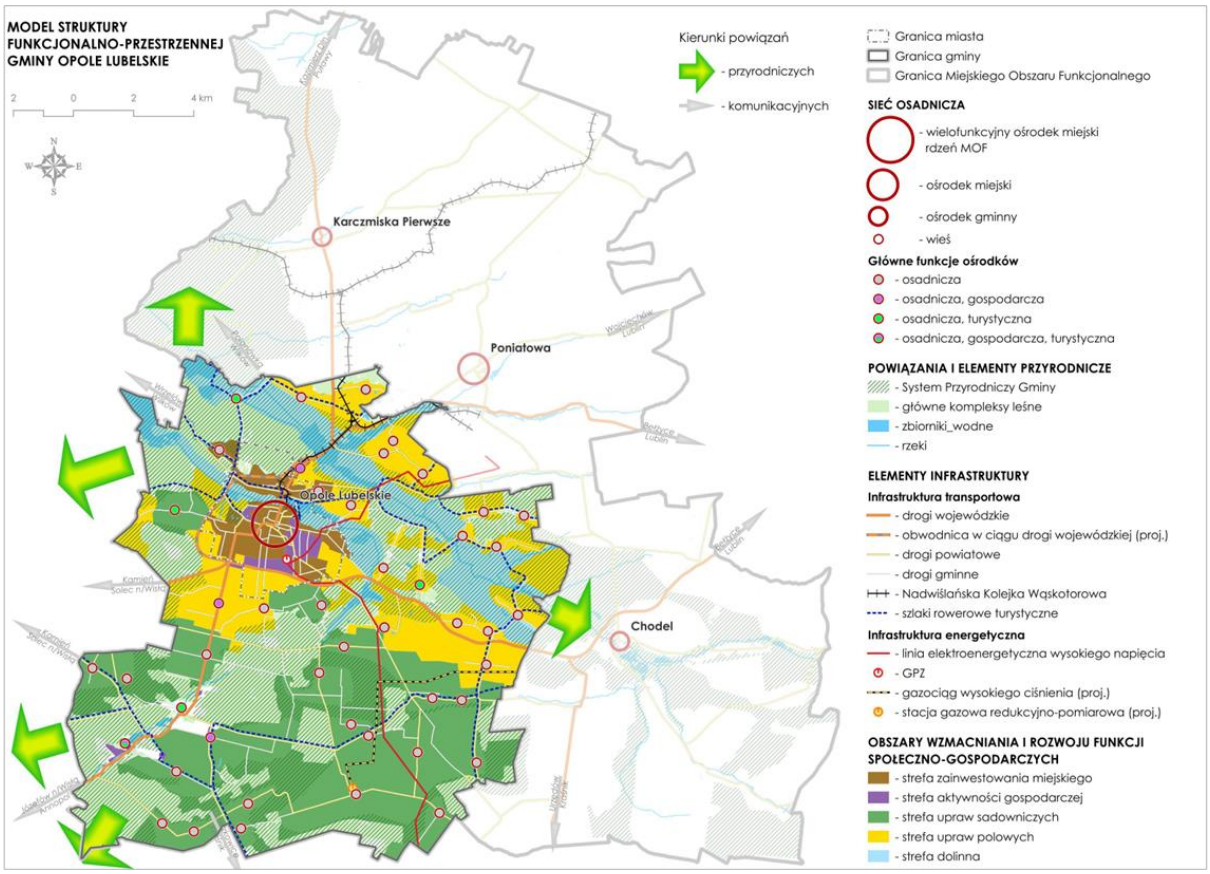
Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

W związku z powyższym plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, która nie zawiera nowego zakresu łącznie z modelem funkcjonalno-przestrzenny gminy.

Gmina Opole Lubelskie posiada Strategię Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2025-2030 uchwaloną Uchwałą Nr X/94/2025 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 26 marca 2025 r. Zgodnie z zapisami Strategii: Struktura przestrzenna gminy Opole Lubelskie to system powiązanych ze sobą różnych elementów zagospodarowania pełniących określone funkcje, które łącznie tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną. Elementami tej struktury są zarówno poszczególne części tego obszaru, które tworzą złożone systemy (np. ośrodki osadnicze, węzły ekologiczne, tereny produkcji rolniczej), tereny różniące się między sobą przeznaczeniem, użytkowaniem i funkcją, jak i sieci infrastrukturalne (transportowe, elektroenergetyczne) umożliwiające kontakty i powiązania pomiędzy poszczególnymi częściami gminy oraz otoczeniem zewnętrznym. Głównym celem kształtowanego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej jest stworzenie warunków do racjonalnego organizowania przestrzeni i egzekwowania ładu przestrzennego dla realizacji działań będących odpowiedzią na wyzwania rozwojowe. Ma on również wyeliminować lub minimalizować konflikty przestrzenne powstające między funkcjami społeczno-gospodarczymi i poszczególnymi podmiotami gospodarczymi na tle wykorzystywania ograniczonej przestrzeni i jej zasobów.

Głównymi elementami konstytuującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

1) System Przyrodniczy Gminy (SPG), będący elementem o wiodącej funkcji przyrodniczej, na który składają się elementy przyrody nieożywionej i ożywionej powiązane ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie, tworząc spójną całość;
2) sieć osadnicza, będąca elementem wzmacniania i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych;
3) elementy infrastruktury kształtujące sieć powiązań wewnętrznych i zewnętrznych;
4) obszary wzmacniania i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych.



Rysunek 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Opole Lubelskie.
Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2025-2030.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2025-2030:

Głównym celem modelowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy jest określenie wzajemnych relacji pomiędzy poszczególnymi elementami tej struktury i między tymi elementami a obszarem jako całością oraz kształtowanie tych relacji w sposób zrównoważony. Właściwemu kształtowaniu i harmonizowaniu struktury zarówno w odniesieniu do relacji pomiędzy układem naturalnym i antropogenicznym, jak i w obrębie obu układów służą wytyczne i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Mając na uwadze elementy i obszary składające się na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy określa się poniższe ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu:

1) Właściwe funkcjonowanie struktur przyrodniczych uwzględniające ich integrację i harmonizację z obszarami rozwoju społeczno-gospodarczego i elementami infrastruktury wymaga:
   - zachowania w dotychczasowym użytkowaniu gruntów niezabudowanych posiadających walory przyrodnicze i kulturowe (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych),
   - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych) i uwzględnienia zwiększenia ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych poprzez zalesienia,
   - uwzględnienia czynnej ochrony ekosystemów służącej podnoszeniu walorów turystycznych przy rozwoju rekreacji wypoczynkowej i turystyki krajoznawczej na obszarach chronionych (park krajobrazowy, zespół przyrodniczo-krajobrazowy).
2) W kształtowaniu zagospodarowania na kierunkach powiązań przyrodniczych w Systemu Przyrodniczego Gminy uznaje się za niezbędne:
   - utrzymywanie przestrzeni wolnej od zabudowy,
   - kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych),
   - zwiększanie ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych poprzez zalesienia,
   - restytucję użytków zielonych kosztem gruntów ornych w korytarzach dolinnych,
   - ograniczanie rozwoju zabudowy rozproszonej,
   - ochronę kompleksów leśnych i podnoszenie ich znaczenia ekologicznego i środowiskowotwórczego,
   - ochronę 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,
   - podnoszenie bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
   - zwiększanie zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).
3) W celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych wskazuje się potrzebę wprowadzenia planistycznej ochrony hydrosfery na terenie zlewni: górnej Chodelki, Potoku Wrzelowieckiego.

Gospodarowanie na terenie zlewni chronionej powinno uwzględniać:

- ochronę dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości przed odwodnieniem,
- ochronę meandrujących odcinków rzek przed regulacją,
- konieczność uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,

- eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- odtwarzanie nadrzecznych zadrzewień i zakrzewień (łęgów) i zakaz usuwania zieleni łęgowej – z wyjątkiem przypadków służących ochronnie przed powodzią,
- obowiązek ochrony wszystkich mokradeł, w tym zwłaszcza torfowisk, ze względu na ich wyjątkowe znaczenie w stabilizowaniu równowagi hydrologicznej,
- zakaz eksploatacji surowców w korytach rzecznych.

4) W celu ochrony walorów przyrodniczych ochroną planistyczną należy objąć projektowane:

- rezerwaty przyrody typu krajobrazowo-leśnego, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże fragmenty Wzniesień Urzędowskich, tj.:
  - „Kluczkowice – Góry" – głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym,
  - „Ćwiętalka – Niesiołowice" – 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" – obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem,
  - „Zadole – Chruślina" – obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi pełniącymi funkcję lasów ochronnych o znaczeniu glebochronnym,
  - „Wandalin – Kręciszówka" – zespół wąwozów lessowych uchodzących do suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice;
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa" – kompleksy stawów stanowią miejsce występowania wielu rzadkich gatunków ptaków, a rozległe lasy, zawierają fragmenty starych drzewostanów i stanowią miejsca lęgów gatunków ptaków polujących na zbiornikach wodnych;
- użytki ekologiczne:
  - „Łąki Skoków–Emilcin" – bogate walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych,
  - „Stawy w Kluczkowicach" – zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi.

<u>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</u>

1) W celu podkreślenia bogactwa kultury lokalnej, utrwalania tożsamości kulturowej, kreowania wizerunku obszaru oraz wykorzystania dziedzictwa materialnego i niematerialnego w rozwoju społeczno-gospodarczym rekomenduje się:

- eksponowanie w przestrzeni potencjałów kulturowych (obiektów muzealnych, dawnych budowli obronnych, miejsc wydarzeń historycznych, obiektów i zespołów sakralnych, zabytków techniki, budynków użyteczności publicznej, itp.) oraz wykorzystanie ich dla potrzeb turystyki,
- rewaloryzację obiektów i przestrzeni: cmentarze, figury i kapliczki przydrożne,
- organizację i zagospodarowanie w formie szlaków turystycznych lub tras rowerowych historycznych szlaków handlowych, kulturowych,
- integrację obiektów dziedzictwa kulturowego z infrastrukturą lokalnych i ponadlokalnych szlaków i tras rowerowych,

- wykorzystywanie ocalałych obiektów dziedzictwa kulturowego jako wzorników w kształtowaniu lokalnej przestrzeni, a także bazy dla tworzenia instytucji kultury oraz wspieranie rozwoju sieci muzeów i skansenów.

2) W celu zachowania wartości obiektów dziedzictwa kulturowego wskazuje się rewaloryzację oraz rewitalizację układu urbanistycznego Opola Lubelskiego polegającą na:

- zachowaniu i uczytelnianiu historycznych układów i funkcji rynków oraz sieci ulicznej,
- zachowaniu lub odtwarzaniu historycznego ukształtowania terenów zabytkowych zespołów miejskich i układów komunikacyjnych,
- zachowaniu lub odtwarzaniu elementów układów zieleni komponowanej,
- zachowanie powiązań przestrzenno-funkcjonalnych elementów zespołów urbanistycznych,
- ochronę sylwet miast poprzez prawidłowe zagospodarowanie stref ekspozycji zespołów urbanistycznych,
- kształtowanie uzupełniającej zabudowy w dostosowaniu do założeń historycznych,
- uporządkowanie ruchu kołowego uwzględniające potrzeby ograniczania kolizji przestrzennych.

3) W odniesieniu do obiektów i zespołów zabytkowych przyjmuje się:

- zachowanie zabytków z wyeksponowaniem ich wartości wraz z ich najbliższym otoczeniem w celu zachowania tożsamości kulturowej miejsca,
- zagwarantowanie ochrony krajobrazowej, historycznych sylwet przestrzennych i osi widokowych, a także ekspozycji oraz obserwacji archeologicznej.

4) W celu ochrony krajobrazu kulturowego gminy wskazuje się do ochrony planistycznej projektowany Wrzelowiecki Park Kulturowy, polegającej na:

- zachowaniu dziedzictwa kulturowego i krajobrazu historycznego,
- ochronie zabudowy pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym, w tym historycznej linii zabudowy,
- zakazie lokalizacji obiektów budowlanych istotnie oddziaływujących na krajobraz.

<u>Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów:</u>

1) Wzmacnianie konkurencyjności oraz krystalizowanie struktury osadniczej, w tym silnych ośrodków lokalnych i wydobycie niewykorzystanych potencjałów obszaru wymaga:

- rozwoju terenów zabudowy w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy, na zasadzie kontynuacji funkcji i uzupełniania zabudowy,
- zwiększanie udziału w strukturze funkcjonalnej ośrodków osadniczych terenów inwestycyjnych o przeznaczeniu zgodnym z określoną w modelu struktury funkcją specjalizacji ośrodka,
- uwzględniania przestrzeni publicznych jako organicznej części ośrodków osadniczych, stanowiących podstawowy element integrujący układy urbanistyczne lub ruralistyczne i decydujące o atrakcyjności obszaru dla zamieszkania,
- zapewnienia ochrony ogólnodostępnych miejsc i możliwości tworzenia nowych przestrzeni publicznych (zieleńców, placów zabaw, terenów sportowo-rekreacyjnych itp.) przy zachowaniu historycznych założeń, układów urbanistycznych w planowaniu terenów urbanizacji (mieszkaniowych, usługowych),
- planowania terenów urbanizacji warunkowanych równoczesną realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- wykluczenia z zabudowy terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- przywrócenia i usprawnienia powiązań komunikacyjnych miejscowości sołeckich z ośrodkami skupiającymi lokalne i ponadlokalne funkcje usługowe,

- przeznaczania, w procesie restrukturyzacji funkcjonalnej terenów zainwestowanych, niewykorzystanych obiektów na usługi ogólnodostępne służące celom publicznym oraz uzupełnianiu bazy infrastruktury społecznej,
- zachowania historycznych założeń, układów urbanistycznych, przestrzeni publicznych i dziedzictwa kulturowego z jego wykorzystaniem w rozwoju turystyki,
- zwiększenia udziału funkcji pozarolniczych (rozwój wielofunkcyjny) w kształtowaniu osadnictwa wiejskiego,
- poprawy stabilności zaopatrzenia w energię z wykorzystaniem energii z OZE.

2) Kształtowanie funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni publicznej w mieście poprzez:

- realizację projektów mających na celu przywrócenie zdegradowanym obszarom Opola (w tym poprzemysłowym 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,
- porządkowanie istniejącej zabudowy centrum miasta – elementy stref funkcjonalno-przestrzennych,
- ochronę cennych przyrodniczo obszarów miasta i wokół miasta (w szczególności lasy),
- poprawę stanu środowiska mieszkalnego.

3) Zwiększenie konkurencyjności i atrakcyjności gospodarczej, w tym wzmocnienie i wzbogacenie funkcjonalne wymaga:

- organizacji i rozwoju atrakcyjnych terenów aktywności gospodarczej w obszarach z istniejącym lub zaplanowanym pełnym uzbrojeniem terenów inwestycyjnych umożliwiających osiąganie odpowiednich standardów funkcjonalnych zagospodarowania,
- koncentrowania uciążliwej lub wysokospecjalistycznej aktywności usługowej lub gospodarczej w wyodrębnionych, zorganizowanych strefach umożliwiających ograniczenie negatywnego wpływu tych terenów na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.:
- strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi,
- tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej),
- tworzenie granic przestrzennych (np. droga o odpowiedniej szerokości),
- organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza).

4) W kształtowaniu zagospodarowania obszarów turystycznych należy:

- uzależnić rozwój nowych terenów budownictwa rekreacyjnego, letniskowego od pełnego ich wyposażenia w infrastrukturę sozotechniczną,
- zapewnić dostępność strefy brzegowej zbiorników wodnych wykorzystywanych turystycznie poprzez traktowanie jej jako przestrzeni publicznej,
- ograniczać przeznaczanie terenów łąkowych na cele zabudowy rekreacyjnej (letniskowej).

<u>Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego:</u>

1) W celu wzbogacania wielofunkcyjności ośrodków obszaru gminy oraz ochrony lokalnego, drobnego handlu i przedsiębiorczości nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego:

1) W obszarze gminy przewidziane są do realizacji inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują:
   - budowę zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824,
   - przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich,
   - przebudowy i modernizacje powiatowych dróg publicznych,
   - budowę gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej:

1) Kształtowanie spójnego systemu zewnętrznych i wewnętrznych powiązań transportowych oraz integrację poszczególnych elementów tego systemu wymaga:
   - uwzględnienia przywrócenia i usprawnienia powiązań komunikacyjnych miejscowości sołeckich z ośrodkami gminnymi i ponadlokalnym zmierzających do zwiększenia dostępności ośrodków skupiających funkcje usługowe oraz zwiększenia mobilności mieszkańców,
   - wykluczenia lokalizacji funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych i kolejowych powiązań transportowych,
   - rozbudowy sieci lokalnych szlaków rowerowych i ich integracji z ponadlokalnymi szlakami rowerowymi.
2) Wytyczanie i organizowanie nowych szlaków turystycznych "powinno się odbywać w nawiązaniu do kierunków przebiegu szlaków ponadlokalnych, w sposób umożliwiający stworzenie spójnego systemu różnego rodzaju szlaków turystycznych (drogowych, pieszych, rowerowych, konnych) zapewniającego integrację i sieciowanie obszarów turystycznych gminy.
3) Przy lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej należy dążyć do minimalizacji jej oddziaływania na środowisko, a w szczególności:
   - ograniczać jej ingerencję w krajobraz,
   - nie podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW:

1) W zakresie energetyki wiatrowej należy ograniczyć możliwość lokalizacji na terenie gminy farm wiatrowych.
2) W zakresie rozwoju energetyki słonecznej :
   - wyklucza się z lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych tereny w granicach dolin rzecznych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary o wysokich walorach krajobrazowych, w tym tereny ekspozycji krajobrazowej, panoram i przedpól punktów widokowych,
   - należy ograniczyć możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych obszary systemu przyrodniczego gminy oraz obszary gruntów ornych klas I-III.

Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

1) Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.

Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

1) Wzbogacenie funkcjonalne obszaru z zachowaniem obecnych kierunków rozwoju specjalizacji opartej na lokalnej tradycji i zasobach przy uwzględnieniu ochrony walorów przestrzeni rolniczej, co wymaga:

- zatrzymania procesów urbanizacji i rozlewania zabudowy poprzez ograniczenie wyznaczania nowych terenów zabudowy nie mających kontynuacji w nawiązaniu do istniejących terenów zwartej zabudowy,
- wykorzystywania potencjału glebowo-klimatycznego, kulturowego i przyrodniczo-krajobrazowego do intensyfikacji rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- łączenia i sieciowania zasobów i obszarów występowania poszczególnych potencjałów kluczowych dla rozwoju produktu turystycznego gminy.

2) Uwzględniając poziom rozwoju rolnictwa zakłada się rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z wykształconymi specjalizacjami w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych, tj.:

- w strefie upraw sadowniczych:
  - ochrona zasobów gleb najwyższych klas,
  - wspieranie produkcji rolnej, w tym zwłaszcza sadowniczej i plantacyjnej, uzupełnianej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo rolno-spożywcze, obsługa rolnictwa),
  - ograniczanie nadmiernej urbanizacji,
  - zapewnienie warunków harmonijnego rozwoju rolnictwa i rozwijanie agroturystyki,
  - pierwszeństwo zabudowy rolno-produkcyjnej przed zabudową mieszkaniową w przypadkach konfliktowych;
- w strefie upraw polowych:
  - ochrona użytków rolnych przed zmniejszaniem ich areałów,
  - powiększanie areałów gospodarstw,
  - wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem,
  - pierwszeństwo zabudowy rolno-produkcyjnej przed zabudową mieszkaniową w przypadkach konfliktowych;
- w strefie dolinnej:
  - wielofunkcyjny rozwój obszarów oparty na wspieraniu rozwoju funkcji gospodarki rybackiej i turystyki,
  - uzupełnianie funkcji usługowo-gospodarczych tj. drobne rzemiosło, usługi produkcyjne, usługi związane z obsługą turystyki, rekreacji, agroturystyki, handel.

3) Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej obejmują:

- utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich funkcji (środowiskotwórczych, społecznych, ochronnych i gospodarczych),
- powiększania zasobów leśnych i wzmagania ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania przyrody,
- zalesianie nowych terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych,
- tworzenie spójnych kompleksów leśnych, szczególnie w obszarze korytarzy ekologicznych i wododziałów.

<u>Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:</u>

1) Procesy rewitalizacji i spójną z nimi politykę przestrzenną należy realizować na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

W trakcie prac nad planem ogólnym gminy Opole Lubelskie uwzględniono wizję rozwoju gminy oraz cele strategiczne wytyczone w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2025-2030.

Opracowany plan ogólny wypełnia te założenia i dobrze wpisuje się w model funkcjonalno-przestrzenny Strategii.

5.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego określa cele i priorytety rozwoju przestrzennego w dążeniu regionu do osiągnięcia wysokich standardów jakości życia mieszkańców. Wyzwaniem dla województwa lubelskiego jest potrzeba przyśpieszenia jego rozwoju w sytuacji złożonych uwarunkowań historycznych i geograficznych. Szczególnie niezbędne jest przezwyciężanie syndromu peryferyjności i zmiana wizerunku pasywnego regionu rolniczego na kreatywny i wielowymiarowy. Za główne priorytety rozwoju przestrzennego uznano:

- Wzmacnianie zewnętrznych powiązań sieciowych oraz poprawa spójności wewnątrzregionalnej w układzie przestrzennym i społeczno-gospodarczym.
- Wzrost konkurencyjności przestrzeni województwa pod względem atrakcyjności gospodarczej i warunków życia.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Opole Lubelskie położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej nadwiślańskiej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Plan ogólny, poprzez przyjęte założenia funkcjonalne, zwiększa potencjał aktywizacji społeczno-gospodarczej gminy w wymiarze przestrzennym, zapewniając wysoki standard życia oraz swobodną możliwość wielopłaszczyznowego rozwoju i wzmacniania wiodącej roli lokalnego ośrodka koncentrującego aktywność społeczną, gospodarczą, kulturalną i administracyjną. Pomimo przyjętego nastawienia na wszechstronny rozwój gminy, plan zachowuje równowagę pomiędzy intensywnymi i ekstensywnymi formami zagospodarowania terenów wyznaczając dużą ilość stref otwartych obejmujących tereny rolne, lasy i doliny rzek.

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Opole Lubelskie wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: Rozbudowa drogi Nr 747 na odcinku Konopnica – Kamień.
Istotnym elementem regionalnej polityki rozwoju przestrzennego jest kształtowanie systemów infrastrukturalnych służących poprawie bezpieczeństwa oraz warunków życia mieszkańców. Inwestycją celu publicznego wskazaną w PZPWL w tym sektorze jest rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach projektu VI aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych (AKPOSK 2021).

Wskazane w PZPWL inwestycje celu publicznego zostały uwzględnione w planie ogólnym. Plan wyznacza strefę infrastrukturalną dla miejskiej oczyszczalni ścieków, która daje możliwości jej modernizacji i rozbudowy.

Na terenie gminy znajdują się elementy obszarowe układu naturalnego – ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej oraz korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych oraz ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

Regionalna sieć ekologiczna została uwzględniona w planie ogólnym poprzez objęcie korytarzy ekologicznych i kluczowych ekosystemów leśnych ustaleniami stref otwartych i w niewielkiej części stref zieleni i rekreacji.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje gminę w obrębie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym. Wśród celów wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w PZPWL, najistotniejsze to:

- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Plan ogólny uwzględnił powyższe cele poprzez wyznaczenie stref usług oraz zieleni i rekreacji dla istniejących oraz nowych terenów rozwoju turystyki i rekreacji. Rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego. Rozwój infrastruktury technicznej, transportowej i szlaków turystycznych jest możliwy we wszystkich strefach planistycznych.

5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na system obszarów chronionych występujących w granicach gminy Opole Lubelskie, składają się: Wrzelowiecki Park Krajobrazowy, Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz dwadzieścia pomników przyrody.

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.

W planie ogólnym zdecydowaną większość obszaru Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny pokrywają strefy otwarte (SO), jednakże występują też strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i usługową (SZ) oraz znacznie mniej licznie strefy: komunikacyjne (SK), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), gospodarcze (SP). Ich wyznaczenie zdeterminowane jest głównie istniejącym zainwestowaniem i zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kontynuacją rozwoju tych funkcji.

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.

W planie ogólnym zdecydowaną większość obszaru Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu pokrywają strefy otwarte (SO), jednakże występują też strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i usługową (SZ) oraz znacznie mniej licznie strefy: komunikacyjne (SK), usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN), gospodarcze (SP). Ich wyznaczenie zdeterminowane jest głównie istniejącym zainwestowaniem i zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kontynuacją rozwoju tych funkcji.

Obszary Natura 2000 *Opole Lubelskie* PLH060054

Obszar ochrony żerowisk nietoperzy w ramach dyrektywy siedliskowej. W większości położony w granicach gminy Opole Lubelskie w jej północno-wschodniej części. Obszar leży w Kotlinie Chodelskiej. Zachodni skraj obszaru stanowi zabudowa miejska Opola Lubelskiego, wśród której w pozostałościach założenia parkowo-pałacowego mieści się budynek dawnego pałacu Lubomirskich, w którym na strychu znajduje się kolonia nocków dużych, stanowiących przedmiot ochrony.

Plan ogólny nie ingeruje w najistotniejsze z punktu widzenia ochrony gatunku, tereny żerowisk, tj. obszary leśne objęte została strefą otwartą (SO).

Obszar Natura 2000 *Komaszyce* PLH060063

Obszar o powierzchni 127.82 ha położony jest na granicy gminy Opole Lubelskie oraz gminy Chodel. W skład ostoi wchodzi torfowisko niskie występujące w dolince małego cieku będącego dopływem Chodelki. Przedmiotem ochrony są 4 rodzaje siedlisk przyrodniczych (Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, Niżowe i górskie świeże łąki ekstensywnie użytkowane Arrhenatherion, Torfowiska przejściowe i trzęsawiska, Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk) oraz 4 gatunki zwierząt (Kumak nizinny, Lipiennik, Modraszek telejus, Modraszek nausithous).

W planie ogólnym niemal cała powierzchnia Obszaru Natura 2000 objęta została strefą otwartą (SO).

Użytek ekologiczny „Emilcin”

Użytek 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.

W planie ogólnym cała powierzchnia użytku objęta została strefą otwartą (SO).

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Opole Lubelskie znajduje się 20 drzew uznanych za pomniki przyrody. Są to:

- wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1),
- wiąz szypułkowy w zabytkowym zespole dworsko parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3),
- kasztanowiec biały w zespole pałacowo – parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie - obręb nr 3),
- 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 łęgu olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepielówce – Zagrodach (nr 199),
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej,
- kasztanowiec biały w zespole dworsko-parkowym w Niezdowie,
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej.

Ze względu na punktowy charakter obiektów chronionych plan ogólny nie dedykuje im indywidualnych ustaleń.

5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Stopień zagrożenia powodziowego w dolinach rzecznych determinowany jest zarówno czynnikami naturalnymi, takimi jak: rzeźba terenu, gleba, budowa geologiczna, szata roślinna, natężenie opadów atmosferycznych, powierzchnia i ukształtowanie zlewni i jej poszczególnych dopływów, jak również czynnikami antropogenicznymi, takimi jak: regulacja koryt rzecznych, infrastruktura hydrotechniczna, stopień zagospodarowania dolin rzecznych.

W granicach gminy Opole Lubelskie obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinie rzeki Chodelki. Tereny zagrożone powodzią pozostają niemal wyłącznie w użytkowaniu rolniczym i pastwiskowym. Ich granice określają mapy ryzyka powodziowego opracowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, wskazując obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na terenie objętym planem, nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

Ustalenie zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest szczególnie istotne z uwagi na konieczność ochrony zdolności retencyjnych terenów dolin rzecznych, a także adaptacji do zmieniających się warunków klimatycznych, których skutkiem jest występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych.

W związku z koniecznością uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpowodziowej oraz respektowania ustalonych w przepisach odrębnych zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, plan ogólny na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią co do zasady ustanawia strefy otwarte (SO). Wyjątki stanowią związane z prowadzeniem hodowli ryb (strefy produkcji rolniczej SR), a których dalsze użytkowanie w dotychczasowy sposób w znikomym stopniu wpłynie na zarządzanie ryzykiem powodziowym.

5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Oprócz naturalnej sieci rzecznej, na terenie gminy istnieje sieć sztucznych cieków. Obszary zmeliorowane to głównie dna dolin rzecznych Chodelki, Leonki i Poniatówki, wykorzystywane najczęściej jako trwałe użytki zielone.

Plan ogólny, co do zasady, stara się chronić obszary gruntów zmeliorowanych przed ich zabudowywaniem i zmianą funkcji na nierolniczą, poprzez objęcie ich strefami otwartymi (SO). Tylko bardzo niewielkie fragmenty tych terenów zostały objęte innymi strefami funkcjonalnymi.

5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych dla obszaru całego kraju, na terenie gminy Opole Lubelskie nie stwierdzono występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Rozpoznane zasoby wód podziemnych w gminie określone są jako duże. Szacuje się je powyżej 350 m^3/24h/km^2. 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.

Gminna sieć wodociągowa zasilana jest wodami podziemnymi pobieranymi z jedenastu stacji znajdujących się w: Opolu Lubelskim (3 ujęcia), Rudzie Maciejowskiej (1 ujęcie), Elżbiecie (2 ujęcia), Ćwiętalce (1 ujęcie), Skokowie (1 ujęcie), Górach Kluczkowickich (2 ujęcia), Wandalinie (1 ujęcie), Pusznie Skokowskim (2 ujęcia), Trzebieszy (1 ujęcie), Górach Opolskich (1 ujęcie) i Kamionce (1 ujęcie). Ochrona zbiornika wód podziemnych polega na nie podejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływania na ilość i jakość wód podziemnych. Ujęcia z ważnymi pozwoleniami wodnoprawnymi objęte są strefami ochrony bezpośredniej. Strefy ochrony bezpośredniej obejmują z reguły teren o promieniu 8 – 10 m od ujęcia, który podlega ogrodzeniu i odpowiedniemu oznakowaniu.
Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody, jeżeli czas przepływu wody od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy niż 25 lat, strefa powinna obejmować obszar wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej. W gminie

nie wyznaczono stref ochrony pośredniej, ze względu na dostatecznie korzystne warunki hydrogeologiczne.
Dla ujęć wody obowiązują zakazy i nakazy z zakresu ochrony środowiska zapisane w pozwoleniach wodnoprawnych, które dodatkowo wyznaczają strefy ochronne ochrony pośredniej i bezpośredniej wokół tych ujęć. Aktualnie brak jest obowiązujących stref ochrony pośredniej dla ww. ujęć wód komunalnych.

Ochrona zasobów wód podziemnych w planie ogólnym polega na wyznaczeniu jak największych obszarów z mocno ograniczoną możliwością realizacji zabudowy. Gminne ujęcia wód podziemnych położone są w różnych strefach, w których nie ma możliwości lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne.

5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to obszary wyznaczane wokół nich w celu ochrony wód przed zanieczyszczeniami i degradacją. W obszarach tych mogą obowiązywać zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów lub korzystania z wód, niezbędne dla zapewnienia dobrego stanu ekologicznego i chemicznego wód powierzchniowych.

W granicach gminy nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 59 ustawy Prawo wodne z 2001 r.

5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r., dla każdej kopaliny wyznacza się obszar górniczy. Jest to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją. Podstawą wyznaczenia obszaru górniczego jest dokumentacja geologiczna i projekt zagospodarowania złoża. Teren górniczy jest to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.
Na terenie gminy występują obszary i tereny górnicze wyznaczone w myśl przepisów prawa geologicznego i górniczego: Zajączków IV, Grabówka II-1, Emilcin-C, Wólka Komaszycka I-1, Ożarów-1, oraz nie ustanowiono filarów ochronnych dla terenów górniczych. W przypadku ich ustanowienia w przyszłości w trybie przepisów odrębnych, należy ich granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania uwzględnić w planach miejscowych.

W planie ogólnym obszary i tereny górnicze zostały ujęte w granicach stref górnictwa (SG).

5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

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. Udokumentowane złoża piasków i żwirów: Ciepielówka – Zbiornik, Emilcin, Grabówka II, Grabówka III, Grabówka IV, Grabówka V, Ożarów, Ożarów 1, Zajączków dz. 167/3, Zajączków I, Zajączków II, Zajączków III, Zajączków IV, Nadstawna.
Złoża torfu występują w postaci torfów niskich o miąższości od 0,5 do 4,25 m. Udokumentowano je w 9 złożach: „Grabówka", „Kazimierzów-Bielsko", „Skoków-Zosin", Zajączków, Trzebiesza, Grabówka, Emilcin, Skoków, „Komaszyce – Chodel", Ruda Maciejowska, Komaszyce.

Złoża eksploatowane i posiadające koncesje na wydobycie w planie ogólnym zostały ujęte w granicach stref górnictwa (SG).

W gminie nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W granicach gminy nie został ustanowiony obszar uzdrowiska ani obszar ochrony uzdrowiskowej określone w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytkami o najwyższym znaczeniu dla miasta są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, uznane w ten sposób za zabytki o najwyższych wartościach historycznych, artystycznych i naukowych. Najważniejszym zabytkiem miasta jest jego historyczny układ urbanistyczny, wpisany do rejestru pod nr A/640. Obejmuje on historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz zespołem popijarskim i powiązanym z miastem zespołem pałacowo – parkowym. Północno-zachodnia część została w sposób nieodwracalny przekształcona poprzez realizację nowych obiektów o dużej kubaturze (m.in. osiedle zabudowy wielorodzinnej), kolidujących z historycznym układem przestrzennym i skalą zabudowy, co spowodowało (decyzją z dn. 08.11.2009r.) jej wyłączenie z obszaru układu urbanistycznego, objętego ochroną konserwatorską i korektę granic.
Najbardziej wartościowym, zarówno pod względem układu urbanistycznego jak i zachowanej zabudowy jest rejon Starego i Nowego Rynku związany integralnie z zespołem popijarskim. Obszar ten obejmuje tereny położone wzdłuż ulic Długiej, Nowej, Ogrodowej, Lubelskiej do nowo zrealizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej, Partyzantów i wschodniej granicy zespołu popijarskiego.
Innym cennym założeniem są pozostałości zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich – nr rej. A/448, obejmujące pałac z dekoracją architektoniczno-rzeźbiarską, oficynę, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, spichlerz, otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i części ogrodu we wschodniej części miasta został trwale przekształcony poprzez realizację w jego granicach zabudowy jednorodzinnej, kolizyjnej z historycznym układem.

Kolejnym znaczącym zabytkowym zespołem jest założenie pałacowo-parkowe w dawnym Niezdowie – nr rej. A/447, obejmujące pałac z wystrojem architektoniczno-rzeźbiarskim i wyposażeniem, dwie oficyny, założenie dziedzińca z podjazdem, park z wszystkimi alejami i zespołami drzew, sadzawkami i budowlami parkowymi.

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru „A"

W granicach gminy Opole Lubelskie znajdują się obiekty, zespoły i obszary zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A" województwa lubelskiego, zgodnie z wykazem zabytków zawartym w Obwieszczeniu Nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 758 z dnia 4 lutego 2024 r.):

Obiekty i zespoły figurujące w rejestrze zabytków nieruchomych województwa lubelskiego

Miejscowość	Obiekt	Nr rej. zabytku
Opole Lubelskie	układ urbanistyczny miasta Opola Lubelskiego obejmujący historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz popijarskim zespołem klasztorno-szkolnym i powiązanym z miastem zespołem pałacowym	A/640
Opole Lubelskie	zespół popijarski: kościół paraf. pw. Wniebowzięcia NMP z zabytkami ruchomymi, drzewostan w gran. cmentarza kościelnego, klasztor, szkoły popijarskie, dzwonnica, dzwonnica bramowa, mur cmentarza kościelnego z zamurowaną bramką, dom poklasztorny przy Nowym Rynku 2, dom poklasztorny przy ul. Kościuszki 2/ ul. Syndykacka, budynek popijarski przy ul. Kościuszki 4	A/152
Opole Lubelskie	pozostałości zespołu pałacowo-parkowego: pałac z dekoracją arch. rzeźb., oficyna, budynek administracyjny, budynek podworski, spichlerz (przy ul. Lubelskiej), otaczający budynek pałacu niezabudowany teren d. dziedzińca i części ogrodu	A/448
Opole Lubelskie	kaplica pw. Przemienienia Pańskiego, w gran. ścian zewn., wraz z gruntem pod obiektem budowlanym, zlokalizowana na terenie cmentarza rzymskokatolickiego	A/1631
Opole Lubelskie	d. zespół pałacowo-parkowy (w d. Niezdowie): pałac z wystrojem architektoniczno-rzeźbiarskim, śladami polichromii i wyposażeniem, dwie oficyny, założenie dziedzińca z d. podjazdem, park ze wszystkimi alejami, zesp. drzew, sadzawkami i budowlami parkowymi	A/447
Opole Lubelskie	dawny ratusz, położony na dz. 126/6 w Opolu Lubelskim - w gran. ścian zewnętrznych (z wyłączeniem wtórnie dobudowanych do niego budynków gospodarczych)	A/1701
Opole Lubelskie, Rozalin	Nałęczowska Kolej Dojazdowa na trasie: Nałęczów-Karczmiska Rozalin-Opole Lubelskie, Rozalin-Poniatowa, Karczmiska-Wilków, obejmująca: torowisko z torami i rozjazdami, 9 mostów, 2 wiadukty, 3 przepusty, 6 budynków stacji Karczmiska, d. budynek stacji Karczmiska, budynek stacji Opole Lub. przy ul. Kolejowej 10, budynek mieszkalny na stacji Rozalin, budynek stacji Poniatowa, 5	A/10

	semaforów kratownicowych, wagę platformową na stacji Karczmiska	
Kluczkowice	zespół pałacowo-parkowy: pałac z wystrojem i wyposażeniem salonu, dawna szkoła przypałacowa, dawne stajnie, park z drzewostanem w gran. wg opisu w decyzji	A/693
Wola Rudzka	młyn wodny, w gran. ścian zewnętrznych	A/1120
Wrzelowiec	zespół kościoła parafialnego: kościół pw. Świętej Trójcy z wyposażeniem wnętrza, dzwonnica, ogrodzenie z czterema kapliczkami i bramką, kostnica, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego	A/558
Wrzelowiec	„stara" plebania w zespole kościelnym, w gran. ścian zewnętrznych	A/558
Wrzelowiec	organistówka w zespole kościelnym, w gran. ścian zewnętrznych	A/558

Nieruchome zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	**Obiekt**	**Nr rej. zabytku**
Stare Komaszyce (w decyzji: Komaszyce Nowe)	kopiec ziemny – stanowisko archeologiczne nr 14 AZP 80-76/4 w granicach działek nr 1023 i 160	C/12
Puszno Skokowskie	kopiec ziemny (mogiła), wskazanych w postanowieniu prostującym treść decyzji o wpisie do rejestru	C/13
Skoków	cmentarzysko kurhanowe (7 kopców)	C/18
Kluczkowice	zamczysko	C/165

Plan ogólny chroni walory obiektów, zespołów i obszarów zabytkowych poprzez objęcie ich strefami planistycznymi uwzględniającymi ich dotychczasowe przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz określenie parametrów zabudowy zbliżonych do istniejącego zagospodarowania i tych wskazanych w obowiązujących, a więc uzgodnionych pozytywnie z Urzędem Ochrony Zabytków, planach miejscowych. Parametry te mają charakter ramowy i określając np. maksymalną wysokość w strefie, nie przesądzają o ostatecznych dopuszczalnych wysokościach budynków, które precyzyjnie będą dedykowane poszczególnym nieruchomościom na etapie sporządzania planów miejscowych. W sąsiedztwie obiektów zabytkowych plan nie dopuszcza możliwości realizacji funkcji mogących spowodować degradację wartości kulturowych zabytków takich jak np. składy, magazyny, elektrownie słoneczne itp.

W Opolu Lubelskim zabudowa o cechach określonych w definicji ustawowej obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) występuje w centralnej, najbardziej historycznej części miasta. W granicach obszaru znalazły się także niewielkie enklawy pozbawione aktualnie zabudowy, których zabudowanie w zgodzie z wytycznymi konserwatorskimi naturalnie uzupełniło lub dopełniłoby historyczny układ założenia urbanistycznego. Ze względu na jasno określone kryteria prawne, OZŚ swymi granicami obejmuje tylko najintensywniej zagospodarowaną część układu urbanistycznego.

Obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i stanowiska archeologiczne

W Gminnej Ewidencji Zabytków znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wykaz zabytków figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków, niewpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt
Opole Lubelskie	Kapliczka św. Maksymiliana Kolbe, ul. Puławska
Opole Lubelskie	Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP
Opole Lubelskie	Kapliczka z figurą Matki Boskiej, na stawach przypałacowych
Opole Lubelskie	Kapliczka – obelisk, ul. Partyzantów 132
Opole Lubelskie	Zajazd, ul. Stary Rynek 44
Opole Lubelskie	Oficyna przy d. zajeździe, ul. Stary Rynek 44
Opole Lubelskie	Zajazd (obecnie apteka), ul. Lubelska 2
Opole Lubelskie	Zajazd d. (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 8
Opole Lubelskie	Figura Matki Boskiej Królowej Polski, ul. Kolejowa 15
Opole Lubelskie	Pomnik T. Kościuszki, ul. Nowy Rynek
Góry Opolskie	Cmentarz z I wojny światowej
Kluczkowice	Mogiła powstańcza z 1863 r.
Wrzelowiec	Cmentarz w zespole kościelnym
Wrzelowiec	Cmentarz parafialny
Wrzelowiec	Kaplica Kleniewskich na cmentarzu parafialnym
Wrzelowiec	Budynek tzw. Ochronki, ob. dom mieszkalny
Komaszyce Stare	Kopiec ziemny
Puszno Skokowskie	Kopiec ziemny
Skoków	Cmentarzysko kurhanowe
	Nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

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 nowożytne: Wrzelowiec, Zagrody, Trzebiesza (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. Zinwentaryzował 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.
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.
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 nowożytne.
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".

Stanowiska podlegają ochronie polegającej na obowiązku zachowania szczególnie cennych stanowisk oraz obowiązku wyprzedzającego przebadania i udokumentowania przed przeznaczeniem terenu na cele budowlane lub pod zalesienia. Prace budowlane powinny być prowadzone pod nadzorem służb konserwatorskich. W przypadku natrafienia na ruchome zabytki archeologiczne (ceramika, przedmioty krzemienne, kości ludzkie lub zwierzęce itp.) istnieje obowiązek natychmiastowego powiadomienia o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Prace ziemne w rejonie oznaczonych stanowisk powinny być objęte nadzorem archeologicznym.

Ustalenia planu ogólnego przewidują wobec wszystkich obiektów i terenów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków objęcie strefami planistycznymi, które zapewnią im możliwość funkcjonowania w niepogorszonym stanie lub umożliwią zwiększenie ochrony planistycznej zapisami przyszłych planów miejscowych opracowanych na podstawie niniejszego planu.
Plan ogólny utrzymuje dotychczasowe parametry zabudowy i przeznaczenia terenów określone w planach miejscowych dopuszczając możliwość adaptacji tych terenów na cele użytkowe z dostosowaniem nowych funkcji do wartości kulturowej zabytków. Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona w dostosowaniu do założeń historycznych z niewielkim marginesem pozwalającym doprecyzować zapisy na poziomie planu miejscowego.

Dobra kultury współczesnej

W granicach gminy nie wskazano obiektów, pomników, miejsc pamięci, budynków, ich wnętrz i detali, zespołów budynków, założeń urbanistycznych i krajobrazowych spełniających kryteria umożliwiające uznanie ich za dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

5.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Przez tereny zamknięte rozumie się, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. W granicach gminy nie są zlokalizowane tereny zamknięte resortu obrony narodowej ustanowione decyzją Ministra Obrony Narodowej ani kolejowe tereny zamknięte, ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, dla których sporządza się plan.

5.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszary ograniczonego użytkowania tworzy się zgodnie z art. 135 ust 1 ustawy Prawo ochrony środowiska dla przedsięwzięć „Jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.”
Powołanie obszarów następuje na mocy:

- Uchwały sejmiku województwa - dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie,
- Uchwała rady powiatu - dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych powyżej.

W granicach gminy nie powołano w żadnym z powyższych trybów obszarów ograniczonego użytkowania.

5.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Degradacja przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej przejawia się m.in. występowaniem zdegradowanych, zaniedbanych terenów i obiektów takich jak np. pustostany, które utraciły swoją funkcję a ich potencjał pozostaje nie wykorzystany. Z powodu występowania takich obiektów przestrzeń przestaje być reprezentacyjna, co przekłada się na atrakcyjność turystyczno-gospodarczą całego miasta.

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- tereny wyznaczone w planie miejscowym, wymagające odgospodarowania ze względu na warunki przyrodniczo- krajobrazowe i funkcje terenów sąsiednich,

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

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

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

Do obszarów wymagających rewitalizacji zaliczono:

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

Wskazane tereny wymagają działań zmierzających do podniesienia jakości istniejącej i wprowadzenia nowej zabudowy o wyższej atrakcyjności funkcjonalnej, architektonicznej i krajobrazowej, przebudowy, zmiany sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów zieleni, wykreowania nowych przestrzeni publicznych.

Plan ogólny umożliwia przekształcenia i rehabilitację wskazanych obszarów dzięki wyznaczeniu usługowych stref planistycznych (SU) z profilami dodatkowymi terenów zieleni naturalnej i wód, stref zieleni i rekreacji (SN) z profilami dodatkowymi terenów: usług sportu i rekreacji, usług turystyki, zieleni naturalnej, lasu oraz strefy otwartej (SO) z profilem dodatkowym terenów zieleni urządzonej.

Na terenie gminy Opole Lubelskie nie występują obszary remediacji rozumiane jako tereny, na których konieczne jest poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu.

5.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

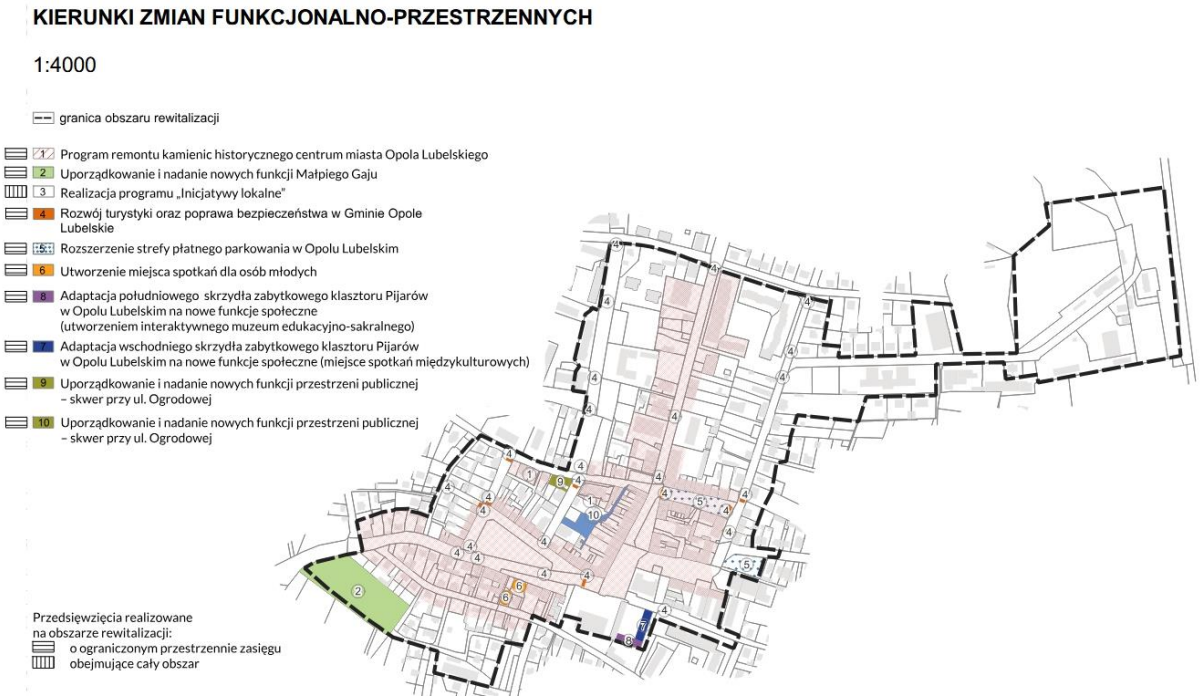
Zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu

uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niski stopień przedsiębiorczości, słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw;
- środowiskowych – w szczególności przekroczenie standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska;
- funkcjonalno-przestrzennych – w szczególności niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowanie infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niski poziom obsługi komunikacyjnej, niedobór lub niska jakość terenów publicznych;
- technicznych – w szczególności degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz niefunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji sporządzona została diagnoza, w ramach której gminę podzielono na jednostki osadnicze, będące odpowiednikami obrębów ewidencyjnych. Dla każdej jednostki osadniczej przeprowadzano analizę wskaźnikową w zakresie występowania problemów we wskazanych sferach.
Uchwałą nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 r. zostały wyznaczone tereny zdegradowane i obszar rewitalizacji, a uchwałą nr XL/268/2017 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 8 listopada 2017 r. został przyjęty Gminny Program Rewitalizacji gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024, który uchwałą nr XVII/132/2025 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 26 listopada 2025 r. został zaktualizowany na lata 2025-2030. Wskazane w uchwałach granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji są tożsame.
Obszar rewitalizacji zajmuje 26,17 ha co stanowi 0,14% powierzchni gminy oraz 1,73% powierzchni miasta. Obszar ten na koniec 2023 roku zamieszkiwały 974 osoby, co stanowi 6,02% mieszkańców gminy oraz 12,39% mieszkańców miasta.
W latach 2015-2023 liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji zmniejszyła się o 150 osób, co stanowi 13,3%. Spadek liczby mieszkańców na obszarze rewitalizacji zachodzi dużo szybciej niż w skali gminy. Zmniejszanie się liczby mieszkańców gminy jest wynikiem ujemnego przyrostu naturalnego oraz procesów migracyjnych. Efektem tych procesów jest starzenie się populacji i wzrost wskaźników obciążenia demograficznego. Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym zwiększyła się na obszarze rewitalizacji z 33 osób w 2015 roku (wobec 33 średnio w mieście i 32 w gminie) do 66 osób w 2023 roku (49 w mieście, 42 w gminie). Podobnie jak w przypadku zmniejszania się liczby ludności, także proces starzenia się populacji na obszarze rewitalizacji przebiega szybciej niż średnio w mieście i całej gminie.
Znaczenie trendów demograficznych dla polityk publicznych wynika z faktu, iż oddziałują one na niemal wszystkie sfery życia – wpływają na kształt struktury gospodarki, wymuszają przeobrażenia na rynku pracy oraz zmianę profilu usług publicznych. Do najważniejszych, z punktu widzenia rozwoju lokalnego, konsekwencji starzenia się społeczeństwa oraz depopulacji, można zaliczyć: wyludnianie się centrów miast i dekapitalizację substancji mieszkaniowej, włącznie z pojawianiem się pustostanów; ubożenie dochodów osobistych mieszkańców oraz dochodów samorządów, przy jednoczesnej presji na wzrost

wydatków publicznych na zapewnienie usług (głównie opiekuńczych i zdrowotnych) dla potrzeb rosnącej grupy osób starszych; konieczność utrzymania infrastruktury, często zbyt rozbudowanej w stosunku do malejącej liczby mieszkańców, oraz jej dostosowania do potrzeb zmieniającego się profilu użytkownika. Interwencja rewitalizacyjna, stanowiąca ważny element polityki rozwoju miasta, powinna uwzględniać wszystkie te aspekty.



Rysunek 2. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji – Kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych.
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji gminy Opole Lubelskie - aktualizacja na lata 2025-2030.

Cele gminnego programu rewitalizacji w sferze przestrzennej:

- Działania na rzecz poprawy estetyki obszaru rewitalizacji:
  - Kontynuacja Programu Remontów Kamienic,
  - Przygotowanie instrumentów prawnych przeciwdziałających chaosowi reklamowemu;
- Stworzenie przestrzeni publicznej pełniącej funkcję całorocznego miejsca spotkań młodzieży;
- Kreowanie miejsc pozwalającym na aktywne spędzanie czasu wolnego na obszarze rewitalizacji;
- Likwidacja barier architektonicznych oraz wprowadzanie rozwiązań ułatwiających poruszanie się po obszarze rewitalizacji osób o zróżnicowanych potrzebach w zakresie mobilności, w tym zwłaszcza seniorów;
- Rozbudowa ścieżek rowerowych oraz chodników wspierających mikromobilność w obrębie obszaru rewitalizacji;
- Zmniejszenie zagrożeń oraz uciążliwości wynikających z intensywnego ruchu samochodowego na obszarze rewitalizacji;
- Reorganizacja zasad parkowania w centrum, optymalizująca przestrzenne rozmieszczenie miejsc postojowych (parkingów) oraz uwzględniająca potrzeby osób z niepełnosprawnościami.

Realizacja działań ujętych w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie - aktualizacja na lata 2025-2030 nie będzie wymagała zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na całym obszarze rewitalizacji, uchwałą nr XLIX/358/2018 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 16 października 2018 r., została ustanowiona na terenie Opola Lubelskiego Specjalna Strefa Rewitalizacji obejmująca cały obszar rewitalizacji wskazany w Gminnym Programie Rewitalizacji. Została ona ustanowiona na okres 10 lat od dnia wejścia w życie uchwały, w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Przyczyny uznania wskazanych obszarów za zdegradowane mają głównie charakter społeczno-ekonomiczny, na które częściowo ustalenia planu ogólnego mogą wpłynąć pozytywnie ze względu na wyznaczenie stref gospodarczych (SP) i usługowych (SU).

Ze względu na skalę i zakres szczegółowości planu ogólnego, nie może on w sposób bezpośredni realizować celów określonych w GPR dla obszaru rewitalizacji, jednakże ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w jego granicach umożliwiają pełną realizację tych zamierzeń. Obszar rewitalizacji znajduje się głównie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW i SJ), usługowych (SU), zieleni i rekreacji (SN).

5.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z art. 118 b ustawy Prawo ochrony środowiska, mogą być ustanawiane przez radę powiatów drodze uchwały. Przy wyznaczaniu ich uwzględnia się szczególne potrzeby ochrony przed hałasem wybranych obszarów i podaje wymagania, które mają zapewnić utrzymanie poziomów hałasu na poziomach nie wyższych niż dotychczasowe.
Gmina nie wchodzi w skład aglomeracji. Na jej obszarze nie ustanowiono również obszaru cichego poza aglomeracją.
Zgodnie z zapisami „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa lubelskiego", przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr III/44/2024 z dnia 19 czerwca 2024 roku, w granicach gminy nie wskazano terenów, które potencjalnie mogą spełniać kryteria obszarów cichych.

5.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

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. Specjalne predyspozycje dla rozwoju rolnictwa posiadają sołectwa, w granicach których znajdują się zwarte areały dobrych gleb. Generalnie jest to południowa i wschodnia część gminy (zwłaszcza grunty Wandalina, Zadola, Ćwiętalki, Kluczkowic, Puszna Godowskiego i Truszkowa).
Na terenie gminy ochroną prawną przed przeznaczaniem na cele nierolnicze objętych jest około 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.

Plan ogólny sankcjonuje istniejące nierolnicze zagospodarowanie terenów pokrytych glebami klas I-III, ich przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych i studium oraz projektowane przeznaczenie, obejmując je strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefami usługowymi (SU), strefami gospodarczymi (SP) i strefami komunikacyjnymi (SK). Pozostałe obszary gleb chronionych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych znajdują się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz głównie w strefach otwartych (SO).

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%. Największe znaczenie posiadają lasy państwowe należące do Nadleśnictwa Kraśnik. zgrupowane w dużych kompleksach, do których należą: Niezdów I, Kleniewo, Kluczkowice. 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.
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.
Za lasy szczególnie chronione – na podstawie ustawy o lasach – w gminie uznawane są:

- 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.

W planie ogólnym obszary leśne położone są w granicach stref otwartych (SO). Wyjątek stanowią niewielkie fragmenty położone na styku z istniejącymi terenami zabudowy, które w ramach wyrównywania granicy leśnej zostały włączone do stref z zabudową.

5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Pas nadbrzeżny w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej jest to obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. Obszar taki nie został wyznaczony na terenie gminy.

5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

5.4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Gminną infrastrukturę społeczną tworzy zbiór instytucji i organizacji, których działalność wpływa na podnoszenie poziomu i jakości życia mieszkańców oraz przyczynia się do wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej i wizerunkowej gminy.

Oświata i edukacja

W gminie Opole Lubelskie funkcjonuje 7 szkół podstawowych, w tym 6 szkół prowadzonych przez samorząd gminny oraz 1 szkoła prowadzona przez stowarzyszenie. Na terenie miasta działają 2 szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa Nr 1 i Szkoła Podstawowa Nr 2, natomiast na terenie wiejskim gminy działa ich 5: Szkoła Podstawowa w Pusznie Godowskim, Szkoła Podstawowa w Skokowie, Szkoła Podstawowa w Wandalinie, Szkoła Podstawowa w Kluczkowicach i Szkoła Podstawowa w Niezdowie (szkoła stowarzyszeniowa).

Kształcenie na poziomie ponadpodstawowym jest oferowane w 2 placówkach oświatowych: Liceum Ogólnokształcącym im. Adama Mickiewicza oraz Zespole Szkół Zawodowych im. Stanisława Konarskiego.

Na terenie Gminy Opole Lubelskie funkcjonuje 11 ośrodków wychowania przedszkolnego (przedszkoli, punktów przedszkolnych i oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych), w tym 5 na obszarze miasta oraz 6 na terenie wiejskim gminy.

Na terenie miasta działa również żłobek miejski z trzema oddziałami.

Kultura

Działalność kulturalna w mieście skupia się głównie wokół domu kultury i biblioteki miejskiej. Najprężniej instytucją kultury działającą na terenie Gminy Opole Lubelskie jest Opolskie Centrum Kultury, które prowadzi wielokierunkową działalność z zakresu edukacji dzieci i młodzieży oraz aktywizację różnych środowisk. Na terenie gminy działalność prowadzi również Muzeum Regionalne w Kluczkowicach.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Opieka zdrowotna w gminie Opole Lubelskie świadczona jest przez publiczną i niepubliczną służbę zdrowia w ramach kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz przez świadczeniodawców prywatnych. Działalność prowadzi 18 podmiotów ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, w tym 13 przychodni (w tym 2 podległe samorządowi terytorialnemu) oraz 5 praktyk lekarskich, realizujących świadczenia finansowane ze środków publicznych. Oferta usług zdrowotnych wyraźnie koncentruje się w granicach miasta - na jego terenie znajduje się zdecydowana większość placówek ochrony zdrowia

(11 przychodni i 4 praktyki lekarskie). Opieka szpitalna Gminy Opole Lubelskie, a także całego powiatu opolskiego, oparta jest o Powiatowe Centrum Zdrowia Sp. z o. o. w Opolu Lubelskim.

W Gminie Opole Lubelskie powyższe zadania wykonuje Centrum Usług Społecznych. Centrum Usług Społecznych jako jednostka organizacyjna gminy realizuje zadania własne gminy o charakterze obowiązkowym i zlecone gminie w zakresie pomocy społecznej. Jednostką realizującą zadania z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej na obszarze gminy jest również Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Opolu Lubelskim z siedzibą w Poniatowej.

Sport i rekreacja

W gminie Opole Lubelskie działalność prowadzi 6 klubów sportowych, które zrzeszają ponad 200 członków. Do najchętniej uprawianych dyscyplin, oprócz piłki nożnej należą: tenis stołowy, pływanie, lekkoatletyka. Gmina posiada nowoczesną bazę sportowo-rekreacyjną, w postaci ogólnodostępnej infrastruktury sportowej dającej możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu.

W planie ogólnym większość obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowano w strefach usługowych (SU). Niektóre z nich, będące głównie niepublicznymi placówkami opieki zdrowotnej i oświaty, znalazły się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW i SJ). W strefach zieleni i rekreacji (SN) znalazły się głównie tereny sportu i rekreacji, których realizacja będzie możliwa jeśli pozwolą na to uwarunkowania lokalne.

5.4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Transport drogowy

Głównymi elementami infrastruktury drogowej na terenie gminy są drogi wojewódzkie:

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

Transport kolejowy

Przez gminę Opole Lubelskie przebiega zabytkowa wąskotorowa linia kolejowa: Nałęczowska Kolej Dojazdowa: Nałęczów-Karczmiska, Rozalin-Opole Lubelskie, Rozalin-Poniatowa, Karczmiska-Wilków. Jest to linia niezelektryfikowana o czysto rekreacyjnym znaczeniu.

Komunikacja rowerowa

Łączna długość ścieżek rowerowych (dróg dla rowerów) w gminie wynosi 10 km.

Wszystkie wymienione drogi oraz linia kolejowa położone są w granicach stref komunikacyjnych (SK). Drogi o niższych klasach technicznych tj. zbiorcze (Z), lokalne (L), dojazdowe (D), wewnętrzne oraz drogi rowerowe, ciągi piesze i parkingi nie są wskazywane w planie ogólnym jako odrębne strefy komunikacyjne. Są one jednym z przeznaczeń w profilach podstawowych we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, a ich dokładne granice będą określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Elektroenergetyka

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 o napięciu 15 kV zrealizowana jest przeważnie w technologii napowietrznej. W chwili obecnej cały obszar gminy ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, a jej zasięg i moc jest wystarczająca dla obecnych potrzeb.

Ciepłownictwo

Na terenie Opola Lubelskiego w ciepło systemowe zaopatrywane są wielorodzinne osiedla mieszkaniowe położone w centrum miasta. Pozostałe tereny gminy obsługiwane są przez kotłownie lokalne i indywidualne źródła ciepła.

Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa jest doprowadzona do wszystkich części obszaru miejskiego gminy. Natomiast na obszarze wiejskim do miejscowości korzystających z gazu sieciowego należą: Białowoda, Darowne, Elżbieta, Górna Owczarnia, Jankowa, Kazimierzów, Kluczkowice, Majdan Trzebieski, Niezdów, Ożarów Pierwszy, Rozalin, Trzebiesza, Wola Rudzka, Zajączków. Na terenie gminy planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

System wodno-kanalizacyjny

Sieć wodociągowa na terenie gminy osiągnęła długość ponad 174 km. Zasilana jest w wodę przez 11 stacji wodociągowych z 16 ujęć. Dzięki istniejącej sieci liczba przyłączy do budynków mieszkalnych i budynków zbiorowego zamieszkania wynosi łącznie około 3600. Odsetek ludności korzystającej z wodociągów na terenie gminy wynosi ponad 92%. Oprócz miasta zwodociągowanych jest również 42 miejscowości gminy: Opole Lubelskie, Białowoda, Ćwiętalka, Dąbrowa Godowska, Góry Kluczkowickie, Kluczkowice, Komaszyce Stare, Komaszyce Nowe, Kamionka, Kierzki, Ludwików, Puszno Skokowskie, Puszno Godowskie, Skoków, Ruda Maciejowska, Stanisławów, Świdry, Truszków, Wólka Komaszycka, Wandalin, Zadole, Trzebiesza, 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 techniczne umożliwiają dalszy rozwój sieci wodociągowej.

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

Gospodarowanie odpadami

Odpady komunalne z terenu gminy 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.

W planie ogólnym w wydzielonych strefach infrastrukturalnych (SI) znalazły się: komunalna oczyszczalnia ścieków i Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Ożarowie. Pozostałe obiekty i tereny infrastruktury technicznej, takie jak np. ujęcia wody, ze względu na swoją wielkość lub charakter nie zostały wyodrębnione i znajdują się głównie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SZ, SJ), usługowych (SU), gospodarczych (SP) i otwartych (SO).

5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego pozostaje na etapie opracowywania, w związku z czym dla obszaru gminy nie przedstawia się rekomendacji ani wniosków oraz nie wyznacza krajobrazów priorytetowych.

5.6. UWARUNKOWANIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM

Określenie warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska i prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody:

Warunki zagospodarowania terenów mieszkalnictwa

W warunkach zagospodarowania terenów mieszkalnictwa potrzeby ochrony środowiska powinny zapewnić przede wszystkim następujące ustalenia:

• dopuszczenie lokalizacji w zabudowie jedynie usług nieuciążliwych oraz innych nieuciążliwych funkcji pod warunkiem, że nie ograniczają możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach,

• wykluczenie lokalizacji ferm hodowlanych, tj. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

• adaptacja zabudowy siedlisk rolniczych oraz obiektów gospodarczych pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własności,

• wysokie wskaźniki minimalnej powierzchni działki pod zielenią (np. dla zabudowy letniskowej - 80%).

Na terenach zabudowy pensjonatowej i letniskowej wszelkie usługi powinny być wykluczone.

Do terenów mieszkalnictwa, dla których warunki te powinny się stosować, należą w pierwszym rzędzie:

• wydłużone pasma zabudowy wiejskiej, w układzie których rozwija się zdecydowana większość miejscowości w gminie,

• miejscowości zwarte przestrzennie, choć z tendencją do rozlewania (Janiszkowice).

Warunki zagospodarowania terenów usług

W odniesieniu do terenów usług plan powinien uwzględniać podstawowe wymogi ochrony środowiska, głównie poprzez:

1) uwarunkowanie lokalizacji usług ograniczeniem ich uciążliwości do granic własności,

2) ograniczenie minimalnej powierzchni działki z przeznaczeniem pod zieleń (30% - na terenie usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, 20% - na terenie usług komercyjnych uciążliwych),

3) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4) wymóg urządzenia wzdłuż terenów zieleni izolacyjnej.
Powyższe zasady powinny się stosować do wyznaczonych w planie:
• terenów zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, jednorodzinnej) i usługowej,
• terenów skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej, a także, z wyjątkiem wymogu nr 3, do terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Warunki zagospodarowania terenów wytwórczości i składowania
Spośród warunków zagospodarowania terenów wytwórczości i składowania (przemysłu, składów i baz) potrzeby ochrony środowiska powinny zapewniać następujące ustalenia planu:
• obowiązek strefowania funkcjonalnego w kierunku ograniczenia kolizyjności zagospodarowania w granicach terenu,
• wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
• obowiązek uwzględnienia warunków ochrony wód (m.in. poprzez uszczelnienie podłoża i odwodnienie nawierzchni placów) i powietrza (m.in. poprzez zakaz składowania towarów i materiałów pylących na wolnym powietrzu),
• ograniczenie powierzchni zabudowy do 40% wydzielonego terenu,
• warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji,
• wykluczenie możliwości trwałej degradacji środowiska przyrodniczego na terenach powierzchniowej eksploatacji surowców.
Ponadto niezbędny warunek wykluczenia lokalizacji budynków mieszkalnych. W sytuacji braku na terenie gminy dużych i średnich zakładów produkcyjnych powyższe zasady ochrony środowiska powinny stosować się do tych terenów wytwórczości i składowania, które zostaną wyznaczone w planie. Najbardziej właściwym, ze środowiskowego punktu widzenia, terenem pod lokalizację funkcji produkcyjnych i składowych, są rejony położone w południowo-wschodniej części miasta.

Warunki zagospodarowania terenów rolnictwa
W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod rolnictwo plan powinien zapewniać podstawowe wymogi ochrony środowiska poprzez:
• wykluczenie lokalizacji gospodarstw specjalnych rolnictwa w kolizji z zabudową,
• wprowadzenie obowiązku urządzenia zieleni izolacyjnej wokół terenów (obiektów) oddziaływujących niekorzystnie na otoczenie lub wrażliwych na szkodliwy wpływ czynników zewnętrznych,
• wprowadzenie obowiązku likwidacji obiektów kolidujących w wymaganiami ochrony środowiska lub z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
• wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.
Obowiązek stosowania tych zasad dotyczy całej rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Warunki zagospodarowania terenów komunikacji
W odniesieniu do warunków zagospodarowania terenów komunikacji aspekt ekologiczny uwarunkowań winien być realizowany przede wszystkim poprzez:
• określenie zasad sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego przy drogach,
• obowiązek ochrony drożności dolin - jako ciągów i korytarzy ekologicznych oraz stref koncentracji spływu wody - podczas modernizacji i budowy dróg.

Wymogi te powinny dotyczyć wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych.

W planie ogólnym wzięto pod uwagę zalecenia opracowania ekofizjograficznego. Dla części obszarów wdrożenie wytycznych nie było możliwe ze względu na daleko posunięte przekształcenia środowiska wynikające z obecnego zagospodarowania.

6. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy.
Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Część graficzną uzasadnienia Planu ogólnego gminy Opole Lubelskie stanowi załącznik Nr 1 opracowany w skali 1:10 000.