

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM
z dnia --.--2021 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Opole Lubelskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 t.j.),

w związku z Uchwałą Nr V/49/2019 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie,

stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 8 września 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, zwany dalej planem, obejmujący obszary:

- 1) część obrębu geodezyjnego Dębiny i część obszaru geodezyjnego Sewerynowka;
- 2) działki o nr ewidencyjnym 84 w obrębie geodezyjnym Kluczkowice Osiedle;
- 3) działki o nr ewidencyjnym 133/1 w obrębie geodezyjnym Kluczkowice Osiedle;
- 4) część obrębu geodezyjnego Pusznio Godowskie;
- 5) działek o nr ewidencyjnych 789/1 i 790/1 w obrębie geodezyjnym Wólka Komasycka.

zgodnie z granicami przedstawionymi na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 do uchwały.

§ 2

1. Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna - rysunki planu w skali 1:2000 (załączniki nr: 1, 4) oraz w skali 1:1000 (załączniki nr: 2, 3, 5).
2. Załącznikami do niniejszej uchwały stanowiącymi jej integralne części i niestanowiącymi ustaleń planu są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6);

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 7).

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

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

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg na rysunku planu jest decydujący w przypadku wystąpienia wątpliwości interpretacyjnych co do ich odległości od linii rozgraniczających tereny;
 - 5) miejsce wskazania szerokości drogi publicznej lub drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających;
 - 6) miejsce wskazania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.
3. Oznaczenie literowe terenów przełamane ukośnikiem oznacza możliwość realizacji jednej lub obu wymienionych funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach

szczegółowych. Za funkcję podstawową możliwą do samodzielnej realizacji uznaje się funkcję oznaczoną pierwszym symbolem. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, funkcja uzupełniająca, oznaczona symbolem znajdującym się po ukośniku, może być realizowana jedynie łącznie z pierwszą jako jej uzupełnienie.

4. Oznaczenia literowe terenów oddzielone przecinkiem oznacza możliwość realizacji jednej lub obu z wymienionych funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
5. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających określa się poza rejonami skrzyżowań, w obrębie których szerokość drogi jest zwiększona ze względu na konieczność wyznaczania trójkątów widoczności.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5

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

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

§ 6

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

- 1) na obszarze Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, obejmującym tereny przedstawione na załącznikach nr 2 i 3, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego oraz w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) na obszarze Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującym tereny przedstawione na załączniku nr 1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w uchwale nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na obszarze projektowanego Geoparku Małopolski Przełom Wisły obejmującym tereny przedstawione na załącznikach nr 2 i 3 zakazuje się makroniwelacji i przekształceń wąwozów;
- 4) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska oraz w Obszarach Wysokiej Ochrony wód podziemnych;
- 5) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zainwestowanych obowiązują urządzenie zieleni lub innej formy terenu biologicznie czynnego;

- 6) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny, które w oznaczeniu zawierają symbole:
 - a) „RM,MN” należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) „MN,U” należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) Na etapie realizacji inwestycji nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 8) Zabrania się realizacji budynków w odległości mniejszej niż 4 m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki;
- 9) Zabrania się zalesiania i zadrzewiania terenów przyległych do naturalnych cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy;
- 10) W pasie o szerokości do 20 m od lasu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m²,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć wpływających negatywnie na stosunki wodne obszarów leśnych;
- 11) Na terenach znajdujących się w granicach korytarzy ekologicznych (tj. Systemu Przyrodniczego Gminy, den dolin rzecznych oraz suchych) ustala się:
 - a) zakaz realizacji liniowych obiektów kubaturowych i urządzeń, w szczególności na nasypach, sytuowanych poprzecznie w stosunku do korytarzy i budowy ogrodzeń na cokołach,
 - b) nakaz realizacji przepustów i przejść dla małych zwierząt pod drogami,
 - c) dopuszcza się adaptację, modernizację i uzupełnianie nowymi obiektami istniejącej zabudowy na obszarach poza głównym kierunkiem spływu wód okresowych, nie narażonych na podtopienia;
- 12) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) Na terenach rolniczych (zawierających w oznaczeniu symbol „R”) położonych w granicach, wskazanych na rysunku planu, stref den dolin rzecznych zakazuje się trwałego użytkowania jako grunty orne;
- 14) Na terenach usług sąsiadujących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową tj. na terenach oznaczonych symbolami „MN,U”, „RM,MN” zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe.

§ 7

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

§ 8

1. Dla terenów górniczych powierzchniowej eksploatacji kruszyw oznaczonych na rysunku planu symbolem „PG” obowiązują przepisy odrębne dotyczące górnictwa odkrywkowego, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
2. W przypadku realizacji obiektów budowlanych zakładu górniczego, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają realizację takiej zabudowy, lub sieci infrastruktury technicznej należy określić dla nich zgodne z przepisami pasy ochronne.
3. Sposób zagospodarowania terenów górniczych określają ustalenia szczegółowe planu.
4. Na obszarach udokumentowanych złóż kopalin zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z działalnością zakładu górniczego oraz innego zagospodarowywania terenu uniemożliwiającego przyszłą eksploatację złoża.

§ 9

Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 10

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

§ 11

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy oznaczonej symbolem „RM”, „RM,MN”, „MN,U”,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - c) 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) 2000 m² dla zabudowy oznaczonej symbolem „PU”,
 - e) 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „RM”, „RM,MN”, „MN,U”,
 - b) 17 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) 30 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „PU”,
 - e) 2 m dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 75°.

§ 12

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania nowych inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe (m.p.)/1 dom,
 - 2) usługi handlu – 3 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży jednak nie mniej niż 3 miejsca na sklep,
 - 3) usługi handlu hurtowego – 5 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) rzemiosło usługowe – 1 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) usługi gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6) usługi sportu i rekreacji – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 7) przychodnie i gabinety lekarskie – 2 m.p. /1 gabinet,
 - 8) obiekty zbiorowego zakwaterowania (hotele, motele) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych,
 - 9) pozostałe usługi – 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej;
 - 10) magazyny, składy – 1 m.p./400 m² powierzchni użytkowej;
 - 11) zabudowa produkcyjna – 4 m.p./10 zatrudnionych.
2. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w

strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15;
 - 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40;
 - 3) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.
3. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o różnych funkcjach, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
 4. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
 5. W przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych wynikającej z istniejącego zainwestowania działki budowlanej, możliwe są indywidualne odstąpienia od stosowania wskaźników określonych w ust. 1.

§ 13

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:
 - 1) system komunikacyjny w obszarze określonym granicami planu tworzą hierarchicznie powiązane drogi publiczne klas technicznych Z, L, D, drogi wewnętrzne;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń związanych z komunikacją pieszą i kołową takich jak wiaty przystankowe itp. urządzenia;
 - 4) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 3 na warunkach zarządcy drogi lub terenu;
 - 5) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się budowę wiat przystankowych i zadaszeń o wysokości do 3 m;
 - 6) dla dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 15 m nakazuje się urządzenie minimum 5% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, realizacja zabudowy może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy drogi;
 - 8) na terenach zabudowy, w których struktura własnościowa gruntów uniemożliwia bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) na terenach nowo realizowanych dróg publicznych określonych liniami rozgraniczającymi obowiązuje nakaz projektowania i realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający możliwość budowy sieci pozostałych mediów zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa;
 - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 4) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
 - 5) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;

- 6) na terenach nie posiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do niej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na ścieki;
- 7) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku braku technicznych możliwości zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
- 10) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnych kablowych i bezprzewodowych;
- 12) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) gazociągi, przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ze zbiorczych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych;
- 15) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 16) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz nie wskazanych na rysunku planu sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia (wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN);
- 17) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 1,5 m lub przy granicy działki;
- 18) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 14

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

§ 15

1. Zakazuje się lokalizowania zabudowy, organizowania stałych składów i magazynów oraz sadzenia drzew w strefach kontrolowanych gazociągów średniego ciśnienia, tj. w pasie szerokości 1,0 m.
2. Dopuszcza się możliwość odstępstw od zakazów, o których mowa w pkt 1, po uzyskaniu zgody zarządcy sieci gazowniczej, o ile jest ona zgodna z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 16

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

2. W stosunku do istniejącej zabudowy na terenach rolnych (R i RM) oraz przeznaczonych do zalesienia (ZLd) dla budynków, których parametry i funkcja są niezgodne z planem dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz kontynuacji dotychczasowej funkcji w obrębie siedliska, również dla właścicieli nie będących rolnikami.

§ 17

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób inny niż dotychczasowy lub docelowy określony w planie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, do czasu ich urządzenia, dopuszcza się stosowanie nawierzchni tymczasowych.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

Ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego tereny przeznaczone w planie pod drogi publiczne oznaczone jako KDZ, KDL, KDD.

§ 22

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 RM,MN, 2 RM,MN, 3 RM,MN, 4 RM,MN, 5 RM,MN, 6 RM,MN, 7 RM,MN, 8 RM,MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) nieuciążliwa zabudowa usługowo-produkcyjna związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym (np. przetwórstwo, gastronomia, agroturystyka, rzemiosło, handel, obsługa rolnictwa) dopuszczalna na terenach zabudowy zagrodowej w ramach wskaźników i parametrów zabudowy dla niej określonych;
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa zagrodowa: do 50%,
 - b) zabudowa mieszkaniowa: do 30%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa zagrodowa: minimum 20%,
 - b) zabudowa mieszkaniowa: minimum 40%;
 - 4) intensywności zabudowy:
 - a) zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5,
 - b) zabudowa mieszkaniowa: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) do 9 m,
 - b) do 15 m – dopuszcza się dla budynków i budowli związanych z produkcją rolną;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 40°;
 - 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
 - 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 10) dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w odrębnym budynku położonym na tej samej działce inwestycyjnej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) zabudowa zagrodowa: 1500 m²,
 - b) zabudowa mieszkaniowa: 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) zabudowa zagrodowa: 25 m,
 - b) zabudowa mieszkaniowa: 18 m;

- 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1 i 2.
4. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 1 RM,MN – od istniejącej drogi publicznej gminnej położonej poza obszarem planu;
 - 2) 2 RM,MN – od terenu 4 KDD;
 - 3) 3 RM,MN – od terenu 4 KDD;
 - 4) 4 RM,MN – od terenu 4 KDD;
 - 5) 5 RM,MN – od terenu 4 KDD;
 - 6) 6 RM,MN – od terenu 4 KDD;
 - 7) 7 RM,MN – od terenu 1 KDZ, 3 KDD;
 - 8) 8 RM,MN – od terenu 1 KDZ, 2 KDL.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9 MN,U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) tereny zabudowy usługowej w tym usług turystyki, rekreacji i wypoczynku;
 - 2) uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) minimalna odległość budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej DW 824 – 25 m,
 - c) na działkach sąsiadujących z dwu stron z działkami zabudowanymi budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, z zachowaniem przepisów dotyczących warunków zamieszkania ludzi i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz za zgodą zarządcy drogi, w odległości nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu oraz linia zabudowy wyznaczona przez istniejącą zabudowę, a w przypadku różnej odległości tej zabudowy od drogi – w odległości, w jakiej jest zlokalizowana zabudowa dalej odsunięta od drogi;
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa: do 30%,
 - b) zabudowa zagrodowa: do 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;
 - 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy: do 9 m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 45°;
 - 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
 - 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 10) dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w odrębnym budynku położonym na tej samej działce inwestycyjnej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 700 m²,
 - b) zabudowa usługowa i zagrodowa: 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 18 m,
 - b) zabudowa usługowa i zagrodowa: 25 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1 i 2.
 - 4) Obsługa komunikacyjna terenu: od istniejącej drogi publicznej wojewódzkiej położonej poza obszarem planu.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 PU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów;
 - 2) uzupełniające:
 - a) instalacje pozyskujące energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 50%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 15%;
 - 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy: do 12 m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
 - 7) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 30°;
 - 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach szarości i grafitu;
 - 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania działalności uciążliwych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na zabudowę mieszkaniową oraz tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 30 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1 i 2.
4. Obsługa komunikacyjna terenu: od terenu projektowanej drogi gminnej dojazdowej położonej poza obszarem planu.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 PG** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszyw;
 - 2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) na czas eksploatacji złoża dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych służących obsłudze administracyjnej i socjalnej zakładu górniczego;
 - 3) kierunek rekultywacji wyrobiska: rolny, leśny, wodny;
 - 4) dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania zrekultywowanych terenów;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie terenu wyeksploatowanego złoża do lokalizacji instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 50 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1 i 2.
4. Obsługa komunikacyjna terenu: od istniejącej drogi położonej poza obszarem planu.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12 R, 13 R, 14 R, 15 R, 16 R, 17 R** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne na gruntach nie będących użytkami rolnymi.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się, za wyjątkiem obszarów występowania gleb należących do I - III klasy bonitacyjnej i gleb organicznych, możliwość realizacji, nie będących budynkami, obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie;
 - 3) szerokość dróg wewnętrznych: minimum 3 m.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18 ZL, 19 ZL, 20 ZL, 21 ZL, 22 ZL, 23 ZL, 24 ZL, 25 ZL, 26 ZL, 27 ZL, 28 ZL, 29 ZL, 30 ZL** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: lasy;
 - 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne na gruntach nie będących lasami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów służących wyłącznie racjonalnej gospodarce leśnej;
 - 3) szerokość dróg wewnętrznych: minimum 2,5 m.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31 ZLd, 32 ZLd, 33 ZLd, 34 ZLd, 35 ZLd, 36 ZLd, 37 ZLd, 38 ZLd, 39 ZLd** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny dolesień;
 - 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne na gruntach nie będących użytkami rolnymi lub lasami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów służących wyłącznie racjonalnej gospodarce leśnej;
 - 3) dla terenu 39 ZLd dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
 - 4) szerokość dróg wewnętrznych: minimum 2,5 m.

§ 30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej Z (zbiorcza).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne drogi klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna – od 7,1 m do 22,8 m.

§ 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2 KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej L (lokalna).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne drogi klasy lokalnej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna – od 0,0 m do 4,3 m (część pasa drogowego znajduje się poza granicą planu).

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3 KDD, 4 KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej D (dojazdowa).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne drogi klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 3 KDD: zmienna – od 0,0 m do 9,8 m (część pasa drogowego znajduje się poza granicą planu),
 - b) dla terenu 4 KDD: zmienna – od 11,0 m do 14,0 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

§ 34

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim