



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 14 maja 2024 r.

Poz. 2822

### UCHWAŁA NR LXIII/546/2024 RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

#### 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. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z Uchwałą Nr LII/446/2023 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/426/2022 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

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

- 1) Zajączków (Zał. nr 1);
- 2) Janiszkowice (Zał. nr 2); przedstawione na rysunku planu, stanowiący załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1 i 2).

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 3);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 4);
- 3) dane przestrzenne w postaci pliku GML (załącznik nr 5).

**§ 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, przedsionków, 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 najniższym 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 najwyższego 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 odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

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

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na obszarze Natura 2000 Opole Lubelskie PLH060054, obejmującym obszary wskazane na załączniku nr 1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Opole Lubelskie PLH060054 – Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1877, rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Opole Lubelskie PLH060054 – Dz. U. z 2017 r., poz. 585, oraz przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) 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;
- 3) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zainwestowanych obowiązuje urządzenie zieleni lub innej formy terenu biologicznie czynnego;
- 4) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny, które w oznaczeniu zawierają symbole:
  - a) „MNW” należą do terenów mieszkaniowych;
  - b) „U” należą do terenów usługowych;
- 5) na etapie realizacji inwestycji nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących *zawsze znacząco* oddziaływać na *środowisko*;
- 7) na terenach usług sąsiadujących bezpośrednio z terenami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe.

**§ 7. 1.** Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania obszarów średniego (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%) i wysokiego (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%) zagrożenia powodzią ze względu na brak takich obszarów;

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

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

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

§ 10. 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy oznaczonej symbolem „MNW”, „U”;
  - b) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „MNW”, „U”;
  - b) 2 m dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 75°.

§ 11. 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży jednak nie mniej niż 3 miejsca na sklep;
- 3) usługi handlu hurtowego – 5 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) biura, urzędy – 2 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) rzemiosło usługowe – 1 m.p./ 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) usługi oświaty i opieki przedszkolnej – 3 m.p./10 zatrudnionych;
- 7) usługi gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) usługi sportu i rekreacji – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;
- 9) przychodnie i gabinety lekarskie – 2 m.p. /1 gabinet;
- 10) obiekty zbiorowego zakwaterowania (hotele, motele) – 30 m.p./100 miejsc noclegowych;
- 11) pozostałe usługi – 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, usług oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15;
- 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40;
- 3) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

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 odstępstwa od stosowania wskaźników określonych w ust. 1.

**§ 12. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:**

- 1) system komunikacyjny obsługujący obszar określonym granicami planu tworzą drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych klasy technicznej D przyległych do tych obszarów;
- 2) 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;
- 3) szerokości dróg podawane w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą poszerzeń tworzących trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach – szerokości dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu.

**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) 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych;
- 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 wnetrzowych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 13. 1. Zakazuje się lokalizowania zabudowy w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych, których szerokość wynosi:

- 1) dla linii napowietrznej WN – pas szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii);
- 2) 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.

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

§ 15. 1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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.

§ 16. 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.

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

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

§ 19. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego.

§ 20. 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 „MNW” i „U” - 10%;
- 2) pozostałych terenów - 0,1 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) uzupełniające: 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: do 30%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;
- 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 0,9;
- 5) wysokość zabudowy: do 9 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
  - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 40°;

- 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
- 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1.

4. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 1 MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 1KR oraz drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.10 KDW;
- 2) 2MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 3) 3MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KR, 3KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 4) 4MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KR, 3KR, 4KR, 8KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 5) 5MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KR, 5KR, 7KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 6) 6MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 5KR, 6KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 7) 7MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 5KR, 6KR oraz drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym, oznaczonej symbolem Z.4 KDD;
- 8) 8MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KR, 5KR, 7KR;
- 9) 9MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KR, 8KR, 9KR;
- 10) 10MNW: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KR, 8KR, 9KR;
- 11) 11MNW i 12MNW: od drogi publicznej o numerze P2622L.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,0 i nie większa niż 1,2;
- 5) wysokość zabudowy: do 9 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;

- 7) geometria dachów: 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.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1.

4. Obsługa komunikacyjna terenu: od drogi publicznej o numerze P2622L.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni: minimum 4,0 m;
- 2) na terenie 4KR nakazuje się nasadzenie szpaleru lub alei drzew na całej jego długości;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KR: 7,0 m;
  - b) dla terenu 2KR: 7,0 m;
  - c) dla terenu 3KR: 7,0 m;
  - d) dla terenu 4KR: 10,0 m;
  - e) dla terenu 5KR: 7,0 m;
  - f) dla terenu 6KR: 7,0 m;
  - g) dla terenu 7KR: 7,0 m;
  - h) dla terenu 8KR: 7,0 m;
  - i) dla terenu 9KR: 7,0 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opolu Lubelskiego.

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

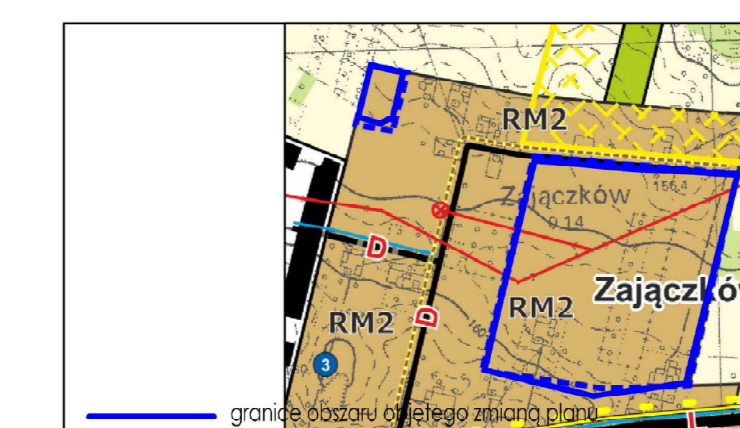
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Opolu Lubelskim

**Dariusz Stachowicz**



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE

Załącznik nr 1



RM2 tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (po wyznaczeniu w m.u.z.p.)  
 tereny zabudowy usługowej  
**WYRYS W SKALI 1:10 000**  
 ZE STUDIUM LOKALIZACYJNYM I KIERUNKOWYM ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM GMINY OPOLE LUBELSKIE  
 Uchwała Nr XLIV/426/2022 z 21 grudnia 2022 r.

ODWIERZANKA		granica obszaru opracowania
		linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
		hierarchicznie linia zabudowy
		linia preferowanych podziałów na działki budowlane
	linia elektroenergetyczna 20 kV z rozdzielnicą i rozdzielnicami sztefki w której obowiązują ograniczenia skutujące zabudową	
	linia odległości od zabudowy od linii rozgraniczającej tereny zabudowy (długość linii odległości od zabudowy)	
	<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej wielokondygnacyjnej)
	<b>KR</b>	tereny kameralnej zabudowy wielostanowej
	<b>MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE</b>	
	Załącznik Nr 1 - RYSUNEK PLANU do Uchwały Nr XLIII / 546 / 2024 Rady Miejskiej w Opole Lubelskim z dnia 24.04.2024 r.	
SKALA 1:1000	Część graniczną planu miejscowego sporządzono na podstawie wektorowej mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL2000 sfera 7 zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych. Mapa została wydana z potwierwioną przez geodetę (jego) i kartograficznego przez Przewodniczącą (jej) nr GK.64413.1.151.2023_0412_2.	



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE

## Załącznik nr 2



RM2	tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (po wyznaczeniu w m.p.z.p.)
U	tereny zabudowy usługowej

**WYRYS W SKALI 1:10 000**  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE  
Uchwała Nr XLIX/426/2022 z 21 grudnia 2022r.

OZNACZENIA		granica obszaru opracowania
		linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		nieprzekraczalna linia zabudowy
		linie preferowanych podziałów na działki budowlane
		linia elektroenergetyczna WN napowietrzna z oznaczeniem strofy, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji zabudowy
		miejsce wskazania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny lub szerokości dróg i ciągów pieszo-jeznych i pieszych
		MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej U - teren usług

SKALA  
1:1000

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

Załącznik Nr 2 - RYSUNEK PLANU  
do Uchwały Nr LXIII / 546 /2024 Rady Miejskiej  
w Opolu Lubelskim z dnia 24.04.2024 r.

Część graficzną planu miejscowego sporządzono na podstawie wektorowej mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL2000 strefa 7 zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych.  
Mapa została wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Powiat Opolski licencją nr GKK.66401.1.151.2023\_0612\_P.

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr LXIII/546/2024**  
**Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim**  
**z dnia 24.04.2024 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023 poz. 40), zadanie własne gminy.

**§ 2.**

Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

- budowa ulic lokalnych i ulic dojazdowych wraz z sieciami uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym dla obsługi terenów o funkcjach usługowych,
- budowa ulic lokalnych i ulic dojazdowych wraz z sieciami uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym dla obsługi terenów o funkcjach mieszkaniowych.

**§ 3.**

Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U 2024 r. poz. 266);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać zmianom wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

**§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2023 r. poz. 1270), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

**§ 5.**

1. Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenach wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.
2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. 2023 poz. 537), ze środków własnych.
3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U 2024 poz. 266).

**§ 6.**

Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Załącznik. Nr 4  
do Uchwały Nr LXIII/546/2024  
Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim  
z dnia 24.04.2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględni ona	Uwaga nieuwzglę dniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1								

W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXIII/546/2024

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**