

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130),

w związku z Uchwałą Nr LII/445/2023 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie „Przemysłowa”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/259/2017 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 września 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

1. Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr: 1).
2. Załącznikami do niniejszej uchwały stanowiącymi jej integralne części i niestanowiącymi ustaleń planu są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
 - 3) dane przestrzenne w postaci pliku GML (załącznik nr 4).

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;

- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu przeważające na danym terenie lub w budynku tj. zajmujące minimum 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, uzupełniające je i zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi;
- 5) **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;
- 6) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 9) **front działki** – front działki zgodny z definicją zawartą w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **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;
- 11) **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.

§ 4

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5

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

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

§ 6

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

- 1) 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;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zainwestowanych obowiązuje urządzenie zieleni lub innej formy terenu biologicznie czynnego;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem „P” nie należą do terenów mieszkaniowych;
- 4) Na etapie realizacji inwestycji nakazuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 5) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 6) Na terenach 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 m² dla zabudowy oznaczonej symbolem „P”,
 - b) 2 m² dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „P”,
 - 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) usługi handlu – 3 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży jednak nie mniej niż 3 miejsca na sklep,
- 2) usługi handlu hurtowego – 5 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) biura, urzędy – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) rzemiosło usługowe – 1 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) usługi gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,

- 6) pozostałe usługi – 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej.
2. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, usług oraz w 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 w obszarze określonym granicami planu tworzy droga publiczna klasy technicznej D, drogi wewnętrzne, oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe w pasie drogi publicznej;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych na terenach drogi publicznej i dróg 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, stojaki na rowery, ławki itp.;
 - 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;
 - 9) 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 lub istniejących indywidualnych głębinowych ujęć wody;
- 4) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej lub niedostatecznej jej wydajności, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowych studni;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych;
- 7) w przypadku braku technicznych możliwości zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
- 9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako kablowe podziemne;
- 10) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnych kablowych i bezprzewodowych;
- 11) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) gazociągi, przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ze zbiorczych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych;
- 14) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 15) 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);
- 16) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 1,5 m lub przy granicy działki;
- 17) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 13

Zakazuje się lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych, których szerokość wynosi dla linii napowietrznej SN – pas szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii).

§ 14

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

§ 15

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, 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

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

§ 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) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „P”: 30%;
- 2) pozostałych terenów: 0,1 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren produkcji;
 - 2) uzupełniające: teren usług,
 - 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) udział powierzchni zabudowy: do 60%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
 - 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8;
 - 5) wysokość zabudowy: do 15 m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3;

- 7) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia pości do 25°;
 - 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 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
 4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 1KDD oraz drogi publicznej (ulicy Przemysłowej) oznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym symbolem D2 KDG.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują parametry techniczne ulicy klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna: od 0,1 m do 2,1 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

§ 24

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim



ADWOKAT
Maciej Burzyński