

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

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

w związku z Uchwałą Nr LXII/533/2024 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/426/2022 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie, Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu przeważające na danym terenie lub w budynku tj. zajmujące minimum 50% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków na działce inwestycyjnej;
- 3) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi;
- 4) **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;
- 5) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne.

§ 4

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

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

§ 5

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

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

§ 6

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

- 1) Obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia całego 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, które w oznaczeniu zawierają symbol:
 - a) „MNW” należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) „RZM” należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 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.

§ 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

Plan nie wyznacza granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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 „MNW”,
 - b) 2 m² dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy oznaczonej symbolem „MNW”,
 - b) 2 m dla obiektów infrastruktury technicznej;

- 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 i zabudowa zagrodowa – 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) rzemiosło usługowe – 1 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) usługi oświaty i opieki przedszkolnej – 3 m.p./10 zatrudnionych,
 - 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) pozostałe usługi – 3 m.p./100 m² 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.

§ 12

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:
 - 1) system komunikacyjny obsługujący obszar określonym granicami planu tworzą drogi publiczne klasy technicznej L i D oraz droga wewnętrzna przyległe do tych obszarów, położone poza granicami planu oznaczone w obowiązującym planie miejscowym symbolami T.3 KDL, T.6 KDD, T.12 KDW;
 - 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.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 3) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;

- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 5) na terenach nie posiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do niej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na ścieki;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki budowlanej lub do studni chłonnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 9) obsługa telekomunikacyjna za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnych kablowych i bezprzewodowych;
- 10) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) gazociągi, przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych;
- 13) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 14) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz nie wskazanych na rysunku planu sieci systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia (wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN);
- 15) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 1,5 m lub przy granicy działki oraz możliwość wydzielenia dla nich działek o powierzchni minimum 2m²;
- 16) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

§ 13

W strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych, których szerokość wynosi dla linii napowietrznej SN: pas szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 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 o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 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 terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolami „MNW” i „RZM” - 10%;
- 2) dla pozostałych – 1%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,0 i maksymalnie 0,9;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1.
4. Obsługa komunikacyjna terenu: od drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem T.3 KDL oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T.12 KDW, wyznaczonych w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie: 40%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,0 i maksymalnie 0,9;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 40°;

- 8) kolorystyka pokrycia dachów: wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, zieleni i grafitu;
- 9) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek pod infrastrukturę techniczną oraz na dołączenie do innych działek pod warunkiem, że pozostała część działki zachowa minimalne parametry określone w pkt 1.
4. Obsługa komunikacyjna terenu: od drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem T.6 KDD, wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się urządzenie w sposób zapewniający dobrą widoczność na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną klasy L;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna, do 3,1 m – teren przeznaczony na dołączenie do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T.12 KDW, wyznaczonej w planie miejscowym obowiązującym na terenie przyległym.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

§ 25

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



