



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 10 stycznia 2023 r.

Poz. 190

### UCHWAŁA NR XLIX/427/2022 RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM

z dnia 21 grudnia 2022 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/227/2021 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, 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 uchwała**, co następuje:

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

§ 1. Uchwała 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 (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);
- 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 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 powierzchnię 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.

§ 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) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska;
- 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 symbole:
  - a) „MN” należą do terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - b) „MN/U” należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy oznaczonej symbolem „MN/U”;
  - b) 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy oznaczonej symbolem „MN/U”;
  - b) 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - c) 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 gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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. Na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie planu, istniejąca zabudowa uniemożliwia zapewnienie miejsc postojowych w ilości określonej w ust. 2, dopuszcza się zmniejszenie wymaganej ilości do jednego miejsca postojowego.

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

- 1) system komunikacyjny w obszarze określonym granicami planu tworzą hierarchicznie powiązane drogi publiczne klas technicznych L, D, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe w pasach dróg publicznych;
- 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, 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.

## 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, do czasu jej realizacji, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków i 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 kablowe 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 wewnątrzowych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

**§ 13. 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 strefie, o której mowa w ust. 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 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 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.** Ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego tereny przeznaczone w planie pod drogi publiczne oznaczone jako KDL, 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) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i MN na 10%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1 %.

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

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) uzupełniające: 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 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 10 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° 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:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 9,0 m;
- 3) 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 i 2;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 7 KDL, 8 KDD, ulicy Długiej i ciągu pieszko-jezdnego łączącego ulicę Długą i 7 KDL, położonego poza granicą planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) uzupełniające: 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 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 10 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° 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:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 9,0 m;

- 3) 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 i 2;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 7 KDL, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) uzupełniające: 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 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 10 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 25° 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:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 9,0 m;
- 3) 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 i 2;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 7 KDL, 10 KDD i ulicy Garbarskiej.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające: 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 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 30%;
- 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 10 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 15° 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:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 9,0 m;
- 3) 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 i 2;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 10 KDD, ulicy Garbarskiej i ulicy Długiej.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające: 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 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 30%;
- 4) intensywności zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 10 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 15° 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:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 9,0 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie 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) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD i ulicy Długiej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 E** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 10%;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej 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: 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie 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, o którym mowa w ust. 1, od ulicy Długiej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej L (lokalna) – ulica.

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

- 1) obowiązują parametry techniczne ulicy klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 – 12,0 m;
- 3) obowiązuje urządzenie (jedno- lub obustronnie) chodnika.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8 KDD**, **9 KDD**, **10 KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy technicznej D (dojazdowa) – ulica.

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

- 1) obowiązują parametry techniczne ulicy klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 8 KDD: 12,0 m;

- b) dla terenu 9 KDD: 12,0 m z poszerzeniem od 20,0 m do 21,5 m;
- c) dla terenu 10 KDD: 5,0 m.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Opolu Lubelskim

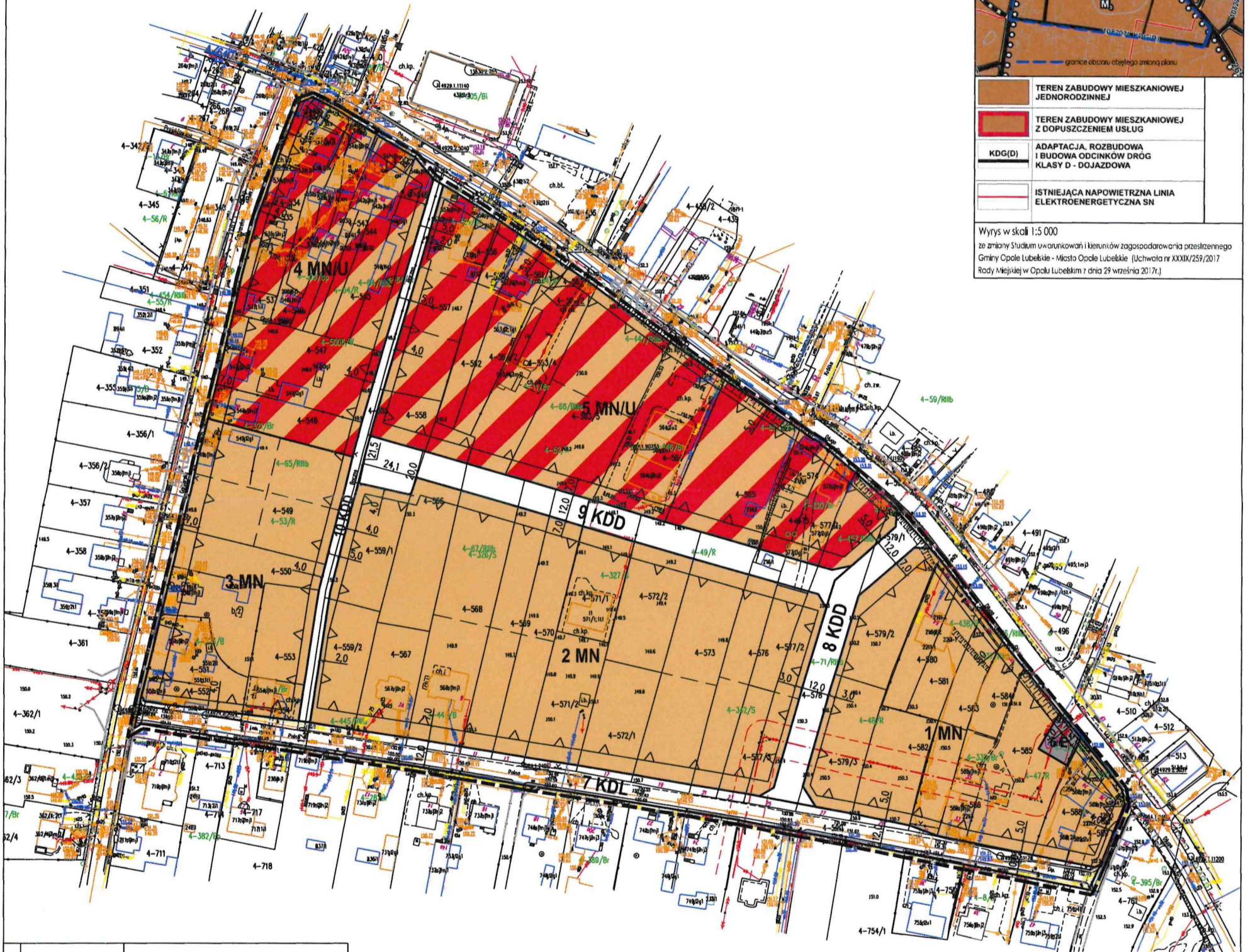
**Dariusz Stachowicz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOLE LUBELSKIE



	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	ADAPTACJA, ROZBUDOWA I BUDOWA ODCINKÓW DRÓG KLASY D - DOJAZDOWA
	ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN

Wyrzys w skali 1:5 000  
ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - Miasto Opole Lubelskie (Uchwała nr XXXIX/259/2017 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 września 2017r.)



	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	linie preferowanych podziałów na działki budowlane
	linia elektroenergetyczna SN napowietrzna z oznaczeniem strefy, w której obowiązuje ograniczenie lokalizacji zabudowy
	miejsce wskazania odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny lub szerokości dróg i ciągów pieszo-jezdnich i pieszch

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych klasy technicznej I (lokalna)
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowa)

SKALA  
1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOLE LUBELSKIE

Załącznik Nr 1 - RYSUNEK PLANU  
do Uchwały Nr XLIX/427/2022 Rady Miejskiej  
w Opolu Lubelskim z dnia 21.12.2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/427/2022  
Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim  
z dnia 21 grudnia 2022 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. z 2022 r., poz. 503) 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. z 2022 r., poz. 559), 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. z 2022 r., poz. 1385);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać zmianom wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r., poz. 1973), 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. z 2021 r., poz. 1634), 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. z 2020 r., poz. 2028), 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. z 2022 r., poz. 1385).

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLIX/427/2022  
Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim  
z dnia 21.12.2022 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania 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 4 do uchwały Nr XLIX/427/2022

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.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**