



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 17 lutego 2026 r.

Poz. 1046

UCHWAŁA NR XIX/151/2026 RADY MIEJSKIEJ W OPOLU LUBELSKIM

z dnia 22 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie „Zagrody”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXII/534/2024 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie „Zagrody”, 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 (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) 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) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, uzupełniające je i zajmujące mniej 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) **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) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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 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. 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:
 - a) „MNW-MNB” należą do terenów mieszkaniowych,
 - b) „MNW-U” należą do terenów mieszkaniowych lub 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.

§ 6. 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;

3. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak obowiązującego Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, ochroną objęty jest nieczynny cmentarz prawosławny z mogiłami wojennymi, którego lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym planu;
- 2) w odniesieniu do obszaru, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nakazuje się zachowanie i ochronę zabytkowego cmentarza;
 - b) dopuszcza się prowadzenie działań rewaloryzacyjnych mających na celu upamiętnienie miejsca i jego historii;
 - c) wszelkie prace budowlane w obrębie obszaru podlegają uzgadnianiu ze służbami konserwatorskimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakazuje się realizacji nowych i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Nie wyznacza się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 9. 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 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- c) 1000 m² dla terenu usług,
 - d) 2 m² dla pozostałych terenów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
- a) 20 m dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 12 m dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 20 m dla terenu usług,
 - d) 2 m dla pozostałych terenów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 75°.

§ 10. 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 detalicznego – 3 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży jednak nie mniej niż 3 miejsca na sklep,
- 3) usługi biurowe – 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej,
- 4) usługi rzemieślnicze – 1 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej,
- 5) usługi edukacji i opieki przedszkolnej – 3 m.p./10 zatrudnionych,
- 6) usługi gastronomii – 2 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
- 7) usługi zdrowia i pomocy społecznej– 2 m.p. /1 gabinet lekarski,
- 8) pozostałe usługi – 1 m.p./40 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.

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, w dniu wejścia w życie planu, zainwestowania działki budowlanej, możliwe są indywidualne odstępstwa od stosowania wskaźników określonych w ust. 1 polegające na ich zmniejszeniu maksymalnie o 50%.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:

- 1) system komunikacyjny w obszarze określonym granicami planu tworzą hierarchicznie powiązane drogi publiczne klasy technicznej D, droga wewnętrzna 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) 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;
- 8) 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, do czasu jej realizacji, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych;
- 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, do studni chłonnych, zamkniętych lub otwartych zbiorników retencyjnych;
- 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 wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

3. 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.

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

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

§ 14. 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.

§ 15. 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.

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

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

2. Nie wyznacza się stref ochrony sanitarnej cmentarza ze względu na fakt, że cmentarz pozostaje nieczynny od ponad 40-tu lat.

§ 18. 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-MNB”, „MNW-U”: 10%;
- 2) pozostałych terenów: 0,1 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB**:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług edukacji,
 - g) teren usług biurowych,
 - h) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - i) teren 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) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące: dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - b) budynki mieszkalne bliźniacze: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - c) 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 w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy terenu 1CZ.

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) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 przeznaczonych 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, o którym mowa w ust. 1, od terenu:

- 1) 1MNW-MNB: od 1KDD, 3KDD oraz ulicy Lubelskiej;
- 2) 2MNW-MNB: od 3KDD, 1KR;
- 3) 3MNW-MNB: od 2KDD oraz ulicy Lubelskiej za pośrednictwem istniejących zjazdów;
- 4) 4MNW-MNB: od 2KDD, 1KR.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNW-U:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielko powierzchniowego,
 - b) teren usług edukacji.

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) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące: 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 w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy terenu 1CZ.

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) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 przeznaczonych 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, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 2KDD, 3KDD oraz ulicy Lubelskiej za pośrednictwem istniejących zjazdów.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2MNW-U:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielko powierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;

7) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące: 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 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) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 przeznaczonych 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, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 1KDD.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD**: 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 drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDD: od 10,0 m do 11,5 m,
 - b) dla terenu 2KDD: od 8,0 m do 15,4 m,
 - c) dla terenu 3KDD: 10,0 m z poszerzeniem do 17,0 m w miejscu placu nawrotowego;
- 3) szerokość jezdni: minimum 5,0 m.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR**: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m z poszerzeniem do 14,5 m w miejscu placu nawrotowego;
- 2) szerokość jezdni: minimum 4,5 m.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1CZ**:

- 1) podstawowe: teren cmentarza zamkniętego;
- 2) uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się realizacji nowych i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §7.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od terenu: 2KDD.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opolu Lubelskim

Waldemar Gogól

Załącznik Nr 2
do Uchwały nr XIX/151/2026
Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim
z dnia 22 stycznia 2026 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. 2024 r. poz. 1130) 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.2024 poz. 1465), 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. 2025 poz. 647), 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. 2024 r. poz. 1530), 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. 2024 poz. 757), 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 3 do uchwały Nr XIX/151/2026

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim

z dnia 22 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę