

**Uchwała Nr XXXIX/259/2017**  
**Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim**  
**z dnia 29 września 2017 r.**

**w sprawie** *uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz uchwały Nr XXI/138/2016 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, **Rada Miejska w Opolu Lubelskim uchwala**, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, uchwalonego uchwałą Nr XL/297/2014 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 15 lipca 2014 r. – w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie.

**§ 2.**

Załącznikami do studium są:

- 1) rysunek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie:
  - a) Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik **nr 1.1** do niniejszej uchwały,
  - b) Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik **nr 1.2** do niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie, w skali 1: 5.000, stanowiący załącznik **nr 1A** do niniejszej uchwały,
- 3) tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie, stanowiący załącznik **nr 2** do niniejszej uchwały,
- 4) tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie, stanowiący załącznik **nr 2A** do niniejszej uchwały
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie - stanowiące załącznik **nr 3** do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opola Lubelskiego.

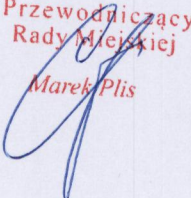
**§ 4.**

Traci moc uchwała Nr XL/297/2014 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 15 lipca 2014 r. uchwalająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Marek Plis



## BURMISTRZ OPOŁA LUBELSKIEGO

**Załącznik nr 2 A**  
do uchwały nr XXXIX /259 /2017

Rady Miejskiej  
w Opolu Lubelskim

z dnia 29 września 2017 r.

### ZMIANA

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE CZĘŚĆ 2 A – MIASTO OPOLE LUBELSKIE

- zapis ujednolicony -

#### ZMIANA STUDIUM

*opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

*Wprowadzane zmiany wyróżnione zostały w tekście Studium kursywą koloru niebieskiego oraz na rysunku linią przerywaną koloru niebieskiego określającą zasięg zmian.*

**Nazwa opracowania:**

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie*

- ZAŁ. 1A - rysunek ujednolicony studium – skala 1: 5000
- ZAŁ. 2 A – tekst ujednolicony studium

**Zleceniodawca:**

*Gmina Opole Lubelskie*

**Wykonawca:**

*Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna*

*„WIDOK” mgr inż. arch. Anna Muzyka*

*20-072 Lublin, ul. Czechowska 2/21*

*tel. (81) 532 42 22, fax: (81) 532 42 22, e-mail: [pracowniawidok@wp.pl](mailto:pracowniawidok@wp.pl)*

**Główny projektant:**

*mgr inż. arch. Anna Muzyka*

*członek Okręgowej Izby Urbanistów*

*z siedzibą w Warszawie – WA-345*

## SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE .....	5
II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO .....	9
1. Sytuacja społeczno-gospodarcza miasta .....	9
2. Mieszkalnictwo .....	11
3. Usługi .....	11
4. Zieleń miejska .....	13
5. Gospodarka gruntami .....	13
6. Tereny i obiekty prawnie chronione .....	13
7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	16
8. Zagrożenia środowiska .....	16
9. Infrastruktura techniczna .....	18
III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA .....	21
1. Cele strategiczne .....	21
2. Cele operacyjne i przykładowe działania warunkujące realizację celów strategicznych .....	22
IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA ....	31
1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze) .....	31
2. Uwarunkowania kulturowe .....	33
3. Uwarunkowania przestrzenne .....	36
4. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze i programowe .....	38
1) Ludność .....	38
2) Mieszkalnictwo .....	41
3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej .....	42
4) Usługi i administracja .....	43
5) Tereny zielone .....	49
5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym .....	49

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	51
1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej .....	51
2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta .....	52
3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej .....	64
4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych .....	86
5. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	87
6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	88
7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	88
8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filtr ochronny .....	88
9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji .....	89
10. Bezpieczeństwo publiczne .....	89
11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	90
12. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	91
13. Granice terenów zamkniętych .....	91
14. Interpretacja zapisu studium .....	91
15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	92
16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów.....	93
VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ STUDIUM I SYNTEZA USTALEŃ	95

# I. INFORMACJE OGÓLNE

## 1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania zmiany Studium stanowi *Uchwała Nr XXVI/ 171/ 2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

*Zmiana dotyczy „studium gminy”, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24.04.2001 r., które odwołuje się do obowiązującego dla obszaru miasta w granicach administracyjnych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998 r.*

Zmiana studium została wykonana przez wielobranżowy zespół projektowy na podstawie umowy z dnia 15.01.2013 r., zawartej pomiędzy Gminą Opole Lubelskie a Pracownią Urbanistyczno-Architektoniczną „Widok” w Lublinie – w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zmianami).

*Niniejsza zmiana Studium została opracowana na podstawie uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

## 2. Cel opracowania

### **2.1 Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do obszaru miasta, obejmującej:**

- zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych miasta, rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
- określenie podstawowych kierunków rozwoju miasta i funkcji terenów, zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądaną weryfikację istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- określenie warunków ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego gminy;
- określenie terenów rozmieszczenia funkcji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszarów na których będą rozmieszczane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

-stworzenie merytorycznych podstaw prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;

- określenie podstaw formułowania strategii i programów rozwojowych dot. realizacji określonych celów i wynikających z polityki samorządu;

- stworzenie podstaw do sporządzania i koordynacji planów miejscowych.

### **3. Zakres opracowania**

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) zastępująca ustawę dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 415 z późn. zmianami) na podstawie której, były opracowane obowiązujące na obszarze miasta dokumenty studium oraz zmiany dokonane w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – spowodowały konieczność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno – prawnych.

Zapisy art. 9 ust.4 wymienionej wyżej ustawy z 2003 r. jednoznacznie stwierdzają: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium.”

2. Rada Miejska w Opolu Lubelskim podjęła Uchwałę na mocy której zmianie podlega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie dotyczącym obszaru miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych.

Niniejsza zmiana studium wprowadza :

- w tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998r., (do którego odwołuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie uchwalone Uchwałą Nr XXIII/208/01 z dnia 24.04.2001r.) ustalenia dotyczące nowych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w zakresie wynikającym z dotychczasowego sposobu użytkowania, przekształceń dotychczasowego przeznaczenia i wniosków osób fizycznych, instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium – w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego.

Tekst zmiany studium zachowuje ustalone w studium z 1998r. główne kierunki rozwoju i wyznaczone strefy funkcjonalno- przestrzenne (ze zmianą numeracji części z nich). Nowo wyznaczone strefy zostały wydzielone w dostosowaniu do stanu faktycznego (strefa zabudowy istniejącej – M16, wydzielona ze strefy E1) oraz znaczenia w Systemie Przyrodniczym Gminy (strefa E3) oraz nowych kierunków

rozwoju mieszkalnictwa i usług (obszary M10, M12, M13) i przedsiębiorczości (obszary M8, M15).

Rysunek zmiany „Studium”, opracowany w skali 1:5000, zawiera określone zapisami oznaczeń - uwarunkowania i wynikające z nich kierunki zagospodarowania oraz zasady działań (adaptacja, ochrona, przekształcenia, rehabilitacja, rewaloryzacja, rewitalizacja). Na podstawie wniosków osób fizycznych i instytucji wyznaczono nowe tereny rozwojowe, ustalając ich etapowe zagospodarowanie (tereny rozwojowe i tereny kierunkowego rozwoju) i oznaczając je symbolami literowymi w kolorze „biskupim”, odpowiadającymi przeznaczeniu podstawowemu. Tereny wskazane do przekształceń, ze względu na aktualne uwarunkowania, oznaczone są symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), wg których, symbol przed ukośnikiem oznacza przeznaczenie dotychczasowe, po ukośniku – przeznaczenie docelowe. Tereny, dla których „Studium” ustala adaptację przeznaczenia lub sposobu użytkowania, otrzymały oznaczenia barwne (bez oznaczeń literowych). W odniesieniu do dróg – odcinki dróg dla których ustalono nowy przebieg (projektowane) oznaczono symbolami koloru „biskupiego”, których kategoria lub klasa będzie zmieniona – oznaczono symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), odpowiednio jak dla terenów przekształceń.

Zmiany zapisów studium, zarówno w zakresie uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania, wynikają w szczególności z konieczności uwzględnienia przepisów prawnych oraz wniosków instytucji a także polityki przestrzennej o ponadlokalnym charakterze - koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa i lokalnym – strategii rozwoju gminy. Wprowadzono nowe ustalenia, na podstawie opracowania ekofizjograficznego, w zakresie środowiska przyrodniczego – uwzględniające stan ochrony prawnej jego elementów, uwarunkowania wynikające z wyznaczenia Systemu Przyrodniczego Gminy (SPG) i zasad jego kształtowania (w szczególności w odniesieniu do terenów wymagających przekształceń zagospodarowania lub przeznaczenia, rehabilitacji i rewitalizacji).

W zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony obiektów figurujących w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków. Uwzględnione zostały działania wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych..

W zakresie przeznaczenia terenów – ustalono tereny przekształceń funkcjonalnych (ME/MN; MR/MU; PS/MU; PP/P,U; DH/UM; DG/UM; UP/MM; MW/MM; UC/UM; KS/UM; KS/MU; ZU/ZC; BZ/BZ,P,U; PS/RŁ; TP/US; TK/K,P-O; ZP/US,U); DG/P,P-O; DG,UC/MN; KK/U; DK/U; K/US; K/U; KK/US; K/MU; MN/U) oraz nowe tereny rozwojowe (MN; U; U,P; MM; P,U; ZC; P; P-O; RM,MN).

W zakresie komunikacji wyznaczono nową trasę obwodnicy południowej (KD-W(GP)/KDK), wraz z obiektami inżynierskimi oraz pasem zieleni izolacyjnej, projektowane odcinki ulic wskazane do zaliczenia do sieci dróg gminnych, odcinki dróg powiatowych i gminnych wskazane do przekształceń kategorii oraz istniejące odcinki dróg wojewódzkich – wskazane do przekształceń kategorii i klas.

W zakresie infrastruktury technicznej uzupełniono zasady dotyczące w szczególności zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenia ścieków oraz elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono ponadto, obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (biogazowni, fotowoltaiki) wraz ze strefami ochronnymi.

Wprowadzono uzupełniające ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych w strefach wydzielonych w obowiązującym studium, oraz nowe zapisy dla obszarów rozwoju wyznaczonych zmianą studium.

*Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. wprowadza stosunkowo niewielkie zmiany i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Najistotniejsze zmiany dotyczą powiększenia terenów inwestycyjnych w południowej części miasta w obszarach M8, M14 i M15. Pozostałe ingerencje w obowiązujące studium mają charakter korekt zapisów zarówno w części tekstowej jak i graficznej wynikających m.in. z: uwzględnienia nowych dokumentów i opracowań mających wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualizacji danych, potrzeby usunięcia błędów lub niedokładności, które zostały ujawnione w dotychczasowym okresie jego obowiązywania oraz uwzględnienia części wniosków o zmianę studium.*

#### **4. Materiały wyjściowe do studium**

W ramach prac nad zmianą studium wykorzystane zostały następujące materiały wyjściowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 r., ze zmianami ( 2009, 2011, 2012),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2015 r.,
- Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020,
- Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego z 2006 r.,
- Ekofizjografia podstawowa dla obszaru gminy Opole Lubelskie, opracowana w 2012r. , obejmująca:
  - cz. opisową – 1 tom,
  - cz. graficzną – sporządzona na trzech mapach w skali 1:10 000 (dwie mapy - analityczna oraz syntetyczna mapa kompleksowych ocen i waloryzacji środowiska przyrodniczego),
- Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015,
- Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Opole Lubelskie na lata 2016-2025,

- *Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ)*
- *Czteroletni program opieki nad zabytkami dla gminy Opole Lubelskie na lata 2013-2016*,
- *Studium Wartości Kulturowych – Katalog obiektów zainteresowania*
  - *konserwatorskiego - tom I, oprac. Zespół Dokumentacji Historycznej „Mansarda”, 1999 r.,*
- *Studium Wartości Kulturowych i Uwarunkowań Konserwatorskich, oprac. Z.D.H. „Mansarda”, 1999 r.,*
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2004 r. Nr 48, poz. 985 ),*
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części miasta Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr XX/133/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 21 lipca 2016 r., poz. 3296 ).*

## **II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **1. Sytuacja społeczno- gospodarcza**

- Restrukturyzacja gospodarki, jaka ma miejsce od początku lat dziewięćdziesiątych spowodowała następstwa również w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Wiele zakładów i jednostek gospodarczych jest w trakcie przekształceń własnościowych, branżowych lub likwidacji. Przeważnie powoduje to zmniejszenie liczby miejsc pracy.
- Ogółem na terenie miasta, w ciągu ostatnich lat *wraz ze spadkiem liczby mieszkańców miasta o ok. 7.5% w stosunku do liczby mieszkańców w 1998r. (w którym weszło w życie dotychczas obowiązujące studium)* zmniejszyła się liczba osób zatrudnionych. Wynikiem takiej sytuacji jest duża liczba bezrobotnych; *rejestrowane obecnie bezrobocie nie wynika jednak bezpośrednio z rzeczywistego braku miejsc pracy.* Liczba bezrobotnych ulega w poszczególnych miesiącach wahaniom, niemniej jednak ogólnie w Opolu Lubelskim *bezrobocie nie ma charakteru strukturalnego.*
- Istotnym problemem jest wprowadzenie takiej polityki przestrzennej, która stwarzałaby warunki do zwiększenia liczby miejsc pracy w różnych dziedzinach działalności gospodarczej (przetwórstwo, administracja, turystyka, usługi publiczne i komercyjne).
- Miasto związane ze strefą tzw. „Powiśla” posiada naturalne predyspozycje rolno-produkcyjne oraz rekreacyjne, obecnie nie w pełni wykorzystane. *Podjęwane są działania w ramach zintegrowanych inwestycji na obszarze Przełomu Wisły docelowo (Geoparku Przełomu Wisły), Krainy Lessowych Wąwozów i in., mające sprzyjać rozwojowi gospodarczemu i ochronie zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz edukacyjnych gmin Powiśla Województwa Lubelskiego.*

- *Problematycznymi zagadnieniami wpływającymi na niedostateczny rozwój funkcji rekreacji, turystyki, działalności gospodarczej są:*

*niskie wykorzystanie obszarów cennych przyrodniczo w wyniku zdegradowanej infrastruktury terenów rekreacyjnych lokalizowanych w obszarze Natura 2000 (na obszarze miasta to kompleks stawów na przedpolu zespołu pałacowo-parkowego); mało efektywne wykorzystanie zasobów przyrodniczych Opola Lubelskiego na potrzeby gospodarcze;*

*zły stan zasobów pozwalających na rozwój gospodarki opartej na inteligentnych specjalizacjach regionu, w tym usług prozdrowotnych;*

*słabe wykorzystanie potencjału i marginalizacja Opola Lubelskiego jako ośrodka o silnych walorach kulturowo – przyrodniczych;*

*niedostateczne wykorzystanie funkcji społecznych i gospodarczych miasta Opole Lubelskie;*

*ograniczony dostęp do obszaru w wyniku braku odpowiedniego skomunikowania m.in. na szlaku Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza zdegradowana stacja znajduje się na obszarze miasta a obecny stan torów pozwala jedynie na komunikację między Opolem i Nałęczowem - spójne zarządzanie transportem na obszarach rekreacyjnych gmin Powiśla, na których kolejka jest markowym produktem turystycznym wymaga modernizacji terenów kolejowych, które warunkują poprawę ruchu turystycznego na linii Nałęczów - Opole Lubelskie.*

*Sukcesywnemu rozwojowi podlega sieć skupu i przetwórstwa owoców i warzyw, których rejon Opola jest jednym z większych producentów w województwie lubelskim.*

- *Zaangażowanie użytkowników gospodarstw rolnych i gruntów w produkcję towarową oraz jej struktura wskazują na potrzebę dalszego rozwoju obsługi w zakresie zbytu.*

- *Miasto ma dobre warunki do rozwoju funkcji obsługi rolnictwa i ogrodnictwa, w tym także do rozwoju funkcji terenochłonnych. Rozwój taki umożliwiają restrukturyzacja nie funkcjonujących zakładów (d. cukrownia – w kierunku działalności gospodarczej, usług z możliwością działalności rekreacyjnej), tereny wskazane do przekształceń funkcjonalnych (np. teren wyznaczony w planie na odtworzenie targowiska miejskiego – zmianą studium przeznaczony na funkcje działalności gospodarczej), niezagospodarowane tereny, wyznaczone w planie miejscowym na funkcje przedsiębiorczości, tereny rolne o korzystnych warunkach uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej na obrzeżach miasta w otoczeniu budowanej obwodnicy południowej).*

- *Podniesienie rangi centrum miasta i przygotowanie go do pełnienia roli centrum usługowo – kulturalnego m.in. poprzez zwiększenie możliwości organizacji imprez o charakterze regionalnym.*

- *Użytki zielone oraz tereny leśne należy objąć bezwzględną ochroną.*

- Z uwagi na położenie miasta w III strefie atrakcyjności turystycznej oraz dla zapewnienia dobrych warunków zamieszkania i życia mieszkańcom należy wprowadzić zasadę rozwoju zrównoważonego jako podstawy wszelkiej działalności w mieście.

## **2. Mieszkalnictwo**

*Na obszarze miasta Opole Lubelskie w 2015 roku było 3073 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej około 71 m<sup>2</sup>. Na jedną osobę przypada około 24 m<sup>2</sup> mieszkania.*

- Charakterystyczny dla miasta jest dość znaczny udział zabudowy wielorodzinnej.
- W ramach terenów zainwestowanych w mieście nie ma już zbyt wiele niezabudowanych rezerw pod budownictwo mieszkaniowe, w tym i wielorodzinne.
- Dalsza realizacja różnych rodzajów mieszkalnictwa może odbywać się poprzez:
  - przebudowę istniejącej zabudowy substandardowej, szacuje się, że około 20% istniejącej substancji jest w złym stanie technicznym,
  - zagospodarowanie terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co uwarunkowane jest opracowaniem planów miejscowych i budową infrastruktury technicznej.
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w mieście jest zróżnicowane w zależności od rodzaju zabudowy:
  - Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej są małe. W istniejącej zabudowie wielorodzinnej należy przyjąć docelowo zmniejszenie liczby mieszkańców.
  - W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej *standard zabudowy określony wskaźnikiem powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca określa się jako dobry. Stan techniczny około 20% budynków wymaga działań modernizacyjnych, remontów lub rozbiórki.*

*Zasoby mieszkaniowe powiększają się (w 2013 o 10, w 2014 o 5, w 2015 o 17 mieszkań) a standard ich wyposażenia sukcesywnie rośnie. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytku w ostatnich latach wynosi 150 m<sup>2</sup>.*

*Dane statystyczne jednoznacznie wskazują na duży deficyt zabudowy mieszkaniowej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań jest nadal znacznie mniejsza od pożądanej, a część budynków mieszkalnych nie spełnia współczesnych standardów jakościowych i wykazuje znaczny stopień zużycia. Zakładając, że na terenie gminy zdecydowaną większość nowej zabudowy, obecnie i w przyszłości, stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, należy spodziewać się nawet dwukrotnego zwiększenia powierzchni mieszkań.*

## **3. Usługi**

- Opole Lubelskie pełni funkcje ośrodka obsługi subregionu zajmującego południowo-zachodnią część województwa lubelskiego, zamieszkałego przez około 63 000 osób.

Miasto w niedostatecznym stopniu wykorzystuje pozycję ośrodka wielofunkcyjnego, częściowo funkcje te występują w Kraśniku i Poniatowej.

- *W obszarze urbanizacji miasta utrzymuje się rezerwy terenów , które mogłyby stanowić ofertę dla lokalizacji urządzeń i jednostek administracyjnych o zasięgu ponadregionalnym oraz usług specjalistycznych. Realizacja ich zwiększyłaby rangę miasta w regionie.*

- *Wielkość i standard obiektów usług publicznych, w tym szkolnictwa ponadpodstawowego (którego tradycje sięgają dawnych lat), ochrony zdrowia, kultury, po ich modernizacji, rozbudowie, przekształceniach funkcjonalnych i budowie nowych obiektów, odpowiada potrzebom obsługi mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie oraz powiatu opolskiego, z wyłączeniem funkcji ochrony zdrowia i opieki społecznej.*

- *W studium ustala się rejony lokalizacji terenów pod usługi publiczne w terenach przeznaczonych w planie miejscowym na usługi publiczne i zabudowanych obiektami usług publicznych - lokalnych i ponadlokalnych, w terenach zabudowanych częściowo i przeznaczonych na koncentrację usług (publicznych i komercyjnych) i usługowych oraz na terenach rozwojowych mieszkalnictwa mieszanego, o wielkościach dostosowanych dla obsługi miasta o takim znaczeniu i wielkości. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów usługowych.*

- *Miasto powinno wykorzystać tradycje targowe (którym zawdzięcza swoje powstanie) poprzez zorganizowanie zaplecza funkcji giełdowo-towarowej. Początki tego w Opolu już istnieją. Funkcje giełdy towarowej mogą pełnić tereny i obiekty przemysłowe dawnej cukrowni, tereny niezabudowane, wskazane w studium do zagospodarowania na funkcje przedsiębiorczości, o korzystnych warunkach obsługi infrastrukturalnej, w szczególności komunikacyjnej.*

- *Wykorzystując zasoby środowiska naturalnego, kulturowego oraz wolne zasoby kapitału ludzkiego , należy stworzyć warunki do rozwoju turystyki.*

*Brak bazy – niski standard gastronomii, mało miejsc hotelowych – nie zachęcają obecnie do traktowania miasta jako zaplecza turystycznego.*

*Stan ten stopniowo ulega zmianie w szczególności poprzez działania związane z tworzeniem nowych stref turystycznych i rekreacji obejmujących kompleks stawów w dolinie rzeki Janówki (Leonki), zrewitalizowany zabytkowy park miejski będący obiektem na szlaku rezydencji magnackich województwa lubelskiego wraz z wyposażeniem parku w strefy rekreacji i ścieżkę zdrowia, przebudowany i rozbudowany zabytkowy spichlerz, dostosowany do pełnienia roli Opolskiego Centrum Kultury a także poprzez działania poza obszarem gminy i miasta Opole Lubelskie – modernizacja Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza stacja znajduje się w Opolu Lubelskim.*

- *Należy w studium uwzględnić możliwość lokalizacji funkcji usługowej, w tym zaliczanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, produkcję, składy i magazyny oraz na terenach kierunkowego rozwoju tych funkcji.*

#### **4. Zieleń miejska**

- *Największy urządzony teren zieleni publicznej stanowi park miejski, obecnie zrewitalizowany i pełniący funkcje głównego obszaru rekreacji dla mieszkańców miasta, z wyznaczonymi miejscami do uprawiania sportu i odnowy biologicznej. Lokalizacja jego, w znacznej odległości od najbardziej zurbanizowanych terenów powoduje, że jest on wykorzystywany głównie jako miejsce wypoczynku świątecznego lub masowych imprez kulturalnych jak np. "Manufaktura Smaku".*
- *Pozostałe tereny zielone w obszarze zurbanizowanym miasta to: skwer na starym rynku, w centrum zabytkowego układu urbanistycznego miasta – obecnie podjęto działania jego rewaloryzacji i rewitalizacji, jako „przestrzeni publicznej” oraz tzw. "małpi gaj"- wymagający urządzenia i rewitalizacji w dostosowaniu do wyznaczonych w studium funkcji rekreacji i uzupełniających usług komercyjnych.*
- Przewidziane w planach zagospodarowania przestrzennego tereny zielone nie są w odpowiedni sposób zagospodarowane, podlegają presji dogęszczeń budownictwem mieszkaniowym.
- W mieście istnieją silne naciski inwestorskie na zagospodarowanie otwartych terenów zielonych, położonych w Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG), w dolinach rzecznych i na terenach użytkowanych jako łąki, pastwiska, zielenią łąkową, o niekorzystnych dla zabudowy warunkach hydrogeologicznych
- Istniejący cmentarz rzymsko-katolicki zabezpiecza tereny pod pochówki na okres około 5 lat. W studium należy przewidzieć tereny pod rozbudowę cmentarza, przede wszystkim na gruntach stanowiących własność parafii, przekształconych terenów zieleni urządzonej oraz przeznaczonych na powiększenie cmentarza w obowiązującym planie miejscowym i na obszarze przyległym do niego od wschodu.
  - *Enklawy zieleni miejskiej stanowią ponadto tereny cmentarza żydowskiego, wymagającego rewaloryzacji, w dostosowaniu do warunków ochrony konserwatorskiej, oraz cmentarza wojennego i prawosławnego.*
- Obecnie zaspokojone jest zapotrzebowanie na ogrody działkowe.
- Jednym z podstawowych zadań studium jest wydzielenie w strukturze miasta powiązań przyrodniczych oraz zaproponowanie podjęcia działań urbanistycznych na rzecz kształtowania systemu czynnych terenów zielonych.

#### **5. Gospodarka gruntami**

- Gospodarka gruntami na terenie miasta winna być podporządkowana potrzebom jego rozwoju przestrzennego. Wymaga koordynacji pomiędzy prowadzeniem sprzedaży i przekazywaniem terenów w wieczyste użytkowanie, a potrzebami miasta w zakresie zabezpieczenia terenów na ważne cele publiczne, w tym układ komunikacyjny.

#### **6. Tereny i obiekty prawnie chronione**

- 1) O wartościach kulturowych
  - a) znajdujące się w rejestrze zabytków województwa lubelskiego:

- Zespół klasztorno-popijarski, nr rej. A/152 obejmujący kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP z zabytkami ruchomymi, klasztor ob. plebania, cmentarz kościelny, szkołę popijarską, dzwonnice bramową, dzwonnice, mur cmentarza kościelnego z bramką, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego, domy poklasztorne przy Nowym Rynku 2, ul. Kościuszki 4 i 6, stanowi dominantę architektoniczną miasta i współtworzy jego historyczną sylwetę. Cały kompleks, wraz z otaczającą go zielenią jest najcenniejszym, prawidłowo użytkowanym zespołem zabytkowym, poddawany kompleksowej rewaloryzacji, obejmującej w pierwszym etapie renowację wnętrza kościoła, w drugim etapie renowację tynków kościoła, dzwonnicy i muru ogradzającego cmentarz kościelny, elementów metalowych ogrodzenia oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów zabytkowych. Zagospodarowanie i sposób zabudowy terenów otaczających winno uwzględniać zachowanie perspektywy widokowej od strony Starego i Nowego Rynku, ulicy Józefowskiej i terenów położonych na południe od zespołu.

- Pozostałości zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich – nr rej. A/448, obejmujące pałac z dekoracją architektoniczno-rzeźbiarską, oficynę, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, spichlerz, otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i części ogrodu we wschodniej części miasta został trwale przekształcony poprzez realizację w jego granicach zabudowy jednorodzinnej, kolizyjnej z historycznym układem. Pozostała część zespołu została podzielona pomiędzy kilku użytkowników, co w znacznym stopniu utrudnia możliwość jego rewaloryzacji i kompleksowego zagospodarowania. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków nie obejmuje historycznie, kompozycyjnie związanych z nim stawów, oddzielonych od części zainwestowanej trasą kolejki wąskotorowej.

Wielość użytkowników, daleko idące przekształcenia i stan zabudowy nie stwarzają szans na rewaloryzację zespołu w pierwotnym układzie przestrzennym.

- Układ urbanistyczny miasta, objęty wpisem do rejestru nr A/640, obejmuje historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz zespołem popijarskim i powiązany z miastem zespołem pałacowo – parkowym. Północno-zachodnia część została w sposób nieodwracalny przekształcona poprzez realizację nowych obiektów o dużej kubaturze (m.in. osiedle zabudowy wielorodzinnej), kolidujących z historycznym układem przestrzennym i skalą zabudowy, co spowodowało (decyzją z dn. 08.11.2009r.) jej wyłączenie z obszaru układu urbanistycznego, objętego ochroną konserwatorską i korektę granic.

Najbardziej wartościowym, zarówno pod względem układu urbanistycznego jak i zachowanej zabudowy jest rejon Starego i Nowego Rynku związany integralnie z zespołem popijarskim. Obszar ten obejmuje tereny położone wzdłuż ulic Długiej, Nowej, Ogrodowej, Lubelskiej do nowozrealizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej, Partyzantów i wschodniej granicy zespołu popijarskiego.

- Zespół pałacowo-parkowy w d. Niezdowie (*obecnie miasto Opole Lubelskie obręb 3*) – nr rej. A/447, obejmujący pałac z wystrojem architektoniczno-rzeźbiarskim i wyposażeniem, dwie oficyny, założenie dziedzińca z podjazdem, park z wszystkimi alejami i zespołami drzew, sadzawkami i budowlami parkowymi zachował się w granicach zgodnych z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obecna struktura własnościowa zespołu jest kolizyjna z zachowaną kompozycją przestrzenną.

Cały zespół wymaga *rewaloryzacji* i uporządkowania struktury własnościowej, pozwalającej na zintegrowanie co najmniej pałacu z założeniem parkowym, *obecnie zrewitalizowanym parkiem miejskim*.

- Budynek dworca kolejowego (*stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej*) – nr rej. A/10, pełni obecnie funkcje mieszkalne. Wymaga *rewaloryzacji i przekształceń funkcjonalnych, umożliwiających adaptację budynku na cele mieszkalne, ewentualnie usługowo- mieszkalne*.

#### b) obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków

*Zgodnie z art.22 Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw burmistrz miasta prowadzi gminną ewidencję zabytków (GEZ) w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych na terenie miasta.*

*W związku z zapisami w/w ustawy w gminnej ewidencji zabytków poza zabytkami nieruchomymi objętymi wpisem do rejestru zabytków znajdują się :*

- *inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym nieruchome zabytki archeologiczne,*

- *inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza miasta w porozumieniu z wojewódzkim zabytków konserwatorem, zgodnie z wykazem na stronie 31 i 32 o różnym sposobie użytkowania i w różnym stanie. Dla zapewnienia im pełnej ochrony niezbędne jest ich objęcie stosownymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

#### 2) O wartościach przyrodniczych

- Północny fragment obszaru administracyjnego miasta znajduje się w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK). Sposób zagospodarowania tego terenu nie koliduje z warunkami ochrony *określonymi w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

W części ChOChK projektowane jest utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, z którego mały fragment znajdować się będzie w granicach

administracyjnych miasta. Na terenie tym nie odnotowano żadnych zagrożeń i kolizji ekologicznych.

- Na terenie miasta istnieją następujące pomniki przyrody:

- wiąz szypułkowy i kasztanowiec w parku w d. Niezdowie (obecnie miasto

Opole Lubelskie – obręb 3) ,

- wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1)

W opracowaniach planistycznych obowiązuje uwzględnienie ochrony pomników przyrody i ich wyeksponowanie oraz prawidłowe zagospodarowanie przyległego terenu w celu zabezpieczenia im odpowiednich warunków naturalnych.

### **7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

- Miasto Opole Lubelskie, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 48, poz. 985, który obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych.

*Ustaleniami planu miejscowego miasta uchylono Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Garbarska – Cmentarna w Opolu Lubelskim, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/292/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 1998 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 12, poz. 198 z dnia 20 lipca 1998 r.*

*W 2016 roku Rada Miejska w Opolu Lubelskim Uchwałą Nr XX/133/2016 z dnia 17 czerwca 2016 roku uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części miasta Opole Lubelskie (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 21 lipca 2016 r. poz. 3296).*

### **8. Zagrożenia środowiska**

- *Jakość wód powierzchniowych na terenie gminy (na obszarze miasta rzeki Jankówki (Leonki) od wielu lat nie jest badana. W „ Raporcie o stanie środowiska województwa w 2009 r.” wody rzeki Chodelki i Jankówki (Leonki) określono jako niezagrożone. Niemniej z dokonanej w 2009 roku oceny przydatności wód Chodelki dla bytowania ryb w warunkach naturalnych wynika ich niezadowalająca jakość. Wynika ona z nadmiernego chemicznego nawożenia gleb i stosowania chemicznych środków ochrony roślin; wody opadowe zanieczyszczone związkami chemicznymi docierają do pozbawionych naturalnych buforów biologicznych koryt rzek, potęgując stopień ich zanieczyszczenia.*

- *Stan wód podziemnych (zarówno głębinowych jak i gruntowych) nie jest obecnie badany. W latach 2006 i 2007 stwierdzono kolejno III klasę czystości wód kredowych i ponadnormatywną zawartość żelaza oraz II klasę czystości (wody dobrej jakości).*
  - *Na terenach, na których istnieje sieć wodociągowa – istniejące i nieużytkowane studnie kopane stwarzają niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych.*
  - *Znaczne jest zanieczyszczenie gleb ściekami, odpadami, a zwłaszcza toksycznymi spalinami z metalami ciężkimi. Najmniej odporne na te zanieczyszczenia są gleby piaszczyste dominujące po północnej stronie rzeki Janówki (Leonki). Zagrożone są również gleby w przemysłowej części miasta (alkalizacja) oraz wzdłuż ciągów ulicznych w szczególności w pasach drogowych dróg wojewódzkich, znajdujące się pod wpływem zanieczyszczeń komunikacyjnych (metali ciężkich, chlorków i fenoli). Mimo że gleby na terenie gminy nie były pod tym kątem monitorowane, to badania prowadzone przy drogach o większym natężeniu ruchu drogowego pozwalają przypuszczać, że stężenia tych zanieczyszczeń w glebie nie przekraczają dopuszczalnych norm.*
  - *W mieście występuje zanieczyszczenie atmosfery pyłami i gazami znacznie większe niż na otaczających terenach. Uciążliwe są zwłaszcza emitory niskie, w zwartej zabudowie. Największe zagrożenie dla powietrza stwarza jednak transport, zwłaszcza tranzytowy, odbywający się drogami wojewódzkimi, szczególnie uciążliwy dla zabudowy istniejącej wzdłuż tych dróg i w związku z tym znajdujące się w zasięgu oddziaływania toksycznych składników spalin. W sumie jednak zanieczyszczenie atmosfery nie przekracza dopuszczalnych stężeń i ma tendencję malejącą.*
  - *Zagrożenie klimatu akustycznego stanowi hałas emitowany przez ruch komunikacyjny odbywający się drogami wojewódzkimi nr 824 i 747. Biorąc pod uwagę pomiary hałasu przy innych drogach wojewódzkich na Lubelszczyźnie, ocenia się, że wzdłuż obu dróg poziom hałasu drogowego w porze dziennej nie przekracza dopuszczalnych norm dla określonych rodzajów zabudowy. W obrębie miasta Opole Lubelskie, gdzie na ruch drogowy nakłada się ruch tranzytowy, poziom hałasu może być znacząco większy. Wobec znikomo małego ruchu kolejowego na linii wąskotorowej na terenie miasta nie występuje problem hałasu kolejowego.*
  - *Źródłem szkodliwego dla człowieka promieniowania niejonizującego są pola elektromagnetyczne wytwarzane przez napowietrzną linię elektroenergetyczną WN 110 kV Kraśnik – Poniatowa, istniejąca na terenie miasta GPZ oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych linii chroni pas techniczny, w obrębie którego, wykluczona jest zabudowa mieszkaniowa, a także ograniczenie dostępu osób postronnych do GPZ. Oprócz wymienionych obiektów na terenie miasta znajdują się również trzy stacje bazowe telefonii komórkowej. Obszary szkodliwego oddziaływania pól elektromagnetycznych ww. stacji występują w wolnej przestrzeni niedostępnej dla ludzi.*
  - *Ekologiczne kolizje przestrzenne.*
- Kolizje wynikają głównie z naruszenia funkcjonowania Systemu Przyrodniczego Gminy, związanego szczególnie z doliną rzeki Jankówki (Leonki).*

Najbardziej kolizyjna jest zabudowa przemysłowo-składowa i mieszkalna w obniżeniu dolinnym w rejonie Alei 600-lecia, oraz targowisko przy ul. Podzamcze. Skutkuje to:

- ograniczeniem *zasilania ekologicznego* pomiędzy terenami czynnymi ekologicznie,
- zanieczyszczeniem wód gruntowych i rzeki Jankówki (*Leonki*),
- ubytkiem powierzchni biologicznie czynnej, pierwotnie o dużej produktywności.

## 9. Infrastruktura techniczna

### 1) Komunikacja

*Długość sieci ulicznej wynosi ponad 26 km. Ponadto przez teren miasta przebiegają trzy odcinki dróg powiatowych o łącznej długości około 5,5 kilometra. Drogi wojewódzkie przebiegające przez miasto to drogi o numerach 747 oraz 824.*

Po analizie stanu istniejącego stwierdza się niewydolność układu komunikacyjnego wynikającą z braku obwodnicy w *ciągu drogi wojewódzkiej nr 824*, niedorozwoju ulic zbiorczych i lokalnych, braku wystarczającego zaplecza obsługi komunikacji pasażerskiej i miejsc parkingowych. *Zrealizowana południowa obwodnica miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 stanowi jeden z najistotniejszych czynników rozwojowych miasta. Warunkiem kształtowania nowych terenów rozwojowych pozostaje nadal budowa układu ulic miejskich, zbiorczych i lokalnych, będących powiązaniem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, powiązaniem poprzez węzły z ww. obwodnicą oraz budowa obwodnicy północno-zachodniej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824, włączonej do węzła na obwodnicy południowej.* Budowa wielofunkcyjnego węzła komunikacyjnego, usprawnienie, rozbudowa urządzeń i układu uliczno-drogowego jest warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta i gminy, obsługi mieszkańców oraz zminimalizowania uciążliwości komunikacyjnych. *Wzbogacenia wymaga też baza obsługi komunikacji – istniejące stacje paliw oraz inne obiekty obsługi komunikacji jak myjnia, stacja obsługi są zlokalizowane w zabudowie miejskiej. Zasadne jest ustalenie lokalizacji dla nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw w powiązaniu z ponadlokalnym układem komunikacyjnym, w szczególności obwodnicą południową.*

### 2) Uzbrojenie sanitarne

- Zaopatrzenie w wodę

*Miasto jest zwodociągowane w ok. 96% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Miasto zaopatruje się w wodę z ujęcia komunalnego (studnie SW-I i SW-II przy ul. Józefowskiej oraz studnia nr 2 przy ul. Przemysłowej) zlokalizowanego w m. Opole Lubelskie. Decyzją Starosty Opolskiego znak: RLS 6223-1/1/2009 z dnia 01.07.2009 r. udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych w ilościach nie przekraczających :*

$Q_{d\ \acute{s}r.} = 1800,0\ m^3/d$

$Q_{h\ max} = 120,0\ m^3/h,$

przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości 590 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 4,0 - 9,5\ m$  oraz maksymalnych wydajnościach eksploatowanych studni w wysokości:

- przy ul. Przemysłowej – studnia nr 2 – 85 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 0,6\ m,$
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-I – 120 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 2,4\ m,$
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-II – 150 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 8,25\ m.$

Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim posiada pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostę Opolskiego - decyzja znak: RLŚ.6341.1.10.2011 z dnia 27.10.2011 r. na pobór wód podziemnych z ujęcia zlokalizowanego w m. Elżbieta, gm. Opole Lubelskie, dla potrzeb wodociągu wiejskiego. Maksymalna ilość wody pobieranej w ciągu roku -  $Q_{r.\ max} = 218\ 290,0\ m^3/r,$  przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych studni SW-1 w kat. „B”  $Q = 60,0\ m^3/h,$  przy depresji  $s = 12,0\ m.$

W zakresie zaopatrzenia w wodę m. Opole Lubelskie posiada bardzo duże rezerwy w zatwierdzonych zasobach wody wykonanych już odwiertów ujęcia „Elżbieta”.

- Odprowadzanie ścieków

Poziom skanalizowania miasta wynosi ponad 75% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię cieplną, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Decyzją znak: RLŚ.6223-4/1/2008 z dnia 09.06.2008 Starosta Opolski udzielił Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód rzeki Jankówki (wylotem Nr 2 – po stawach biologicznych lub wylotem Nr 1 – po osadnikach wtórnych) w ilościach nie przekraczających  $Q_{d\ \acute{s}r.} = 2\ 878\ m^3/d,$   $Q_{h\ max.} = 410\ m^3/h.$

W przeciwieństwie do zaopatrzenia w wodę problem odprowadzania ścieków z miasta polega na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwości przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków pozwalają na dwukrotne zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków w stosunku do obecnej ilości ścieków dopływających do oczyszczalni.

- Gospodarka odpadami

Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym. W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2022”, gminę Opole Lubelskie zakwalifikowano do Regionu Centralno-Zachodniego z najbliższymi Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO)

w Kraśniku i Bełżycach oraz w Lublinie i Wólce Rokickiej. Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowano w Ożarowie II na terenie byłego składowiska.

#### - Zaopatrzenie w ciepło

*Scentralizowany sposób wytwarzania oraz przesył ciepła realizowany jest na terenie miasta przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Puławach (paliwem jest gaz ziemny). Obok systemu centralnego, system ciepłowniczy miasta tworzą lokalne kotłownie zlokalizowane bezpośrednio przy odbiorcach ciepła (np. zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa, placówki służby zdrowia, szkoły, spółdzielnie mieszkaniowe) oraz indywidualne źródła ciepła zaspokajające potrzeby własne domu lub mieszkania, bazujące przede wszystkim na paliwach stałych (węgiel drewno).*

Decentralizacja źródeł ciepła w mieście oraz sukcesywne przechodzenie na paliwo gazowe dają możliwość niezależnego zaopatrywania w ciepło istniejących i nowobudowanych obiektów.

#### - Zaopatrzenie w gaz

*Miasto jest zgazyfikowane w ponad 85% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Gaz odgrywa ważną rolę w systemie energetycznym miasta, jest głównym paliwem wykorzystywanym w opolskich kotłowniach. Obszar miasta jest zasilany ze stacji redukcyjno-gazowej I° zlokalizowanej w Poniatowej przy ul. Kraczewickiej oraz stacji redukcyjno-pomiarowych II° zasilających lokalne kotłownie.*

Istniejący dosyć gazociągami średniego ciśnienia oraz planowane zasilanie miasta od strony południowej nie stwarzają ograniczeń w zaopatrzeniu w gaz.

### 1) Elektroenergetyka

#### - Źródła zasilania i linie wysokiego napięcia

*Gmina Opole Lubelskie zasilana jest w energię elektryczną z istniejącej w południowej części miasta stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV. Z GPZ – tu wyprowadzone są dwie linie wysokiego napięcia 110 kV (w wykonaniu napowietrznym), stanowiące powiązanie z GPZ-Budzyń i GPZ-Poniatowa.*

Powierzchnia działki GPZ zaspakaja docelowe potrzeby terenowe na cele inwestycyjne. Istniejące obciążenie transformatorów (ok. 7,5 MVA) zapewnia rezerwę mocy niezbędną dla rozbudowy miasta. Ewentualne zdecydowane zwiększenie poboru może zostać pokryte poprzez wymianę jednostek transformatorowych (Powyższa operacja gwarantuje pokrycie potrzeb miasta na energię elektryczną w okresie kierunkowym (dla miasta o 40 tys. mieszkańców).

- Linie zasilające SN i stacje transformatorowe

*Z GPZ - Opole Lubelskie wyprowadzone są napowietrzne oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV. Napowietrzne linie magistralne tworzą układ powiązań pomiędzy sąsiednimi GPZ, w tym zlokalizowanymi w Budzyniu i Poniatowej. Na terenie miasta istnieją linie w wykonaniu napowietrznym i kablowym, zasilające stacje transformatorowe 15/04 kV.*

Istniejące linie napowietrzne – w szczególności odcinek zlokalizowany po zachodniej stronie obszaru centralnego i jego odgałęzienia do stacji transformatorowych mogą być elementami kolizyjnymi z planowaną zabudową miasta, winny być sukcesywnie zastępowane liniami kablowymi i stacjami transformatorowymi wewnątrzowymi. Potrzeba sukcesywnego kablowania miasta podyktowana jest również potrzebą poprawy pewności zasilania i estetyki w szczególności w części śródmiejskiej.

- Sieć niskiego napięcia (nie występuje na rys. studium uwarunkowań).

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, przeważnie w wykonaniu napowietrznym, stanowi najślabszy element systemu zasilania miasta. Charakteryzuje się dużą awaryjnością i nie zapewnia dwustronnego zasilania większości odbiorcom komunalnym. Przebudowa linii napowietrznych NN na kablowe jest warunkiem podniesienia estetyki miasta, poprawy pewności zasilania oraz wyeliminowania ograniczeń w przyłączeniach nowych odbiorców.

## 2) Telekomunikacja

Automatyczna centrala oraz nowa elektroniczna (z możliwością dalszej rozbudowy) oraz istniejący układ sieci magistralnych, w tym linii światłowodowych zaspokajają bieżące potrzeby mieszkańców w zakresie łączności telekomunikacyjnej. Ponadto, istnieje łączność telekomunikacyjna bezprzewodowa, zrealizowana w oparciu o stacje wieżowe telefonii komórkowej.

W związku z prowadzonymi inwestycjami telekomunikacyjnymi nie przewiduje się z tej strony bariery w rozwoju miasta i podnoszeniu standardów życia mieszkańców.

### III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA

#### 1. Cele strategiczne

Podstawowe, równorzędne cele strategiczne rozwoju miasta to wg „*Strategii Rozwoju Gminy na lata 2016 – 2025*”:

*Cel 1: Integracja społeczna i przestrzenno-gospodarcza w ramach obszarów funkcjonalnych, subregionu Zachodniej Lubelszczyzny (Lublin, Puławy, Annopol) oraz południowego Mazowsza (dzięki nowej przeprawie mostowej).*

*Cel 2: Kompleksowa rewitalizacja Miasta Opole Lubelskie.*

**Cel 3: Wysoka jakość usług publicznych, konkurencyjna i innowacyjna gospodarka lokalna.**

**Cel 4: Niskoemisyjna i ekologiczna Gmina Opole Lubelskie.**

## **2. Cele operacyjne i przykładowe działania warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane)**

### ▪ 1.1. Integracja przestrzenna i społeczna gminy z jej otoczeniem zewnętrznym

*Przykładowe działania:*

- rozwój różnorodnych form transportu w kierunku Lublina, Puław, gmin południowego Mazowsza i w dalszym planie Staszowa, Kielc, budowa systemu komunikacyjnych dróg rowerowych doprowadzających ruch do najważniejszych węzłów przesiadkowych, budowa parkingów typu Park and Ride, wyznaczanie nowych linii autobusowych;
- budowa zintegrowanego systemu informacji, budowa systemu kojarzenia podmiotów gospodarczych w ramach całego subregionu Zachodniej Lubelszczyzny, skuteczne wykorzystanie przez gminne przedsiębiorstwa potencjału badawczo-rozwojowego i innowacyjnego Lublina i Puław, wykorzystanie międzynarodowego potencjału aglomeracji lubelskiej z budowie gminnej oferty terenów inwestycyjnych, wykorzystanie dogodnego połączenia drogi wojewódzkiej w kierunku Lublina i południowego Mazowsza w kształtowaniu atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
- wykorzystanie potencjału środowiskowego gminy dla rozwoju turystyki weekendowej dla mieszkańców całej aglomeracji lubelskiej, Puław, zintegrowana promocja turystyczna gminy w ramach całego województwa lubelskiego oraz docelowo świętokrzyskiego i mazowieckiego (skuteczne dojście z ofertą turystyczną), promowanie gminy w ramach systemu informacji turystycznej Lublina, Warszawy i Kielc.

### ▪ 1.2. Wykorzystanie potencjału związanego z Integracją gminy w ramach obszarów funkcjonalnych

*Przykładowe działania:*

- realizacja zintegrowanych inwestycji na obszarze Przełomu Wisły (docelowo: Geoparku Małopolskiego Przełomu Wisły), sprzyjających rozwojowi gospodarczemu i ochronie zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz edukacyjnych gmin Powiśla Województwa Lubelskiego.
- realizacja działań rozwijających turystykę w myśl „Strategii funkcjonalno-przestrzennej rozwoju turystyki Krainy Lessowych Wąwozów na Obszarze Funkcjonalnym Powiśle”.
- realizacja zadań dedykowanych gminie w ramach „Lokalnej Strategii Rozwoju na lata 2009-2015 – Lokalna Grupa Działania „Owocowy Szlak”.

### ▪ 1.3. Promocja gminy zintegrowana w układzie funkcjonalnym w bezpośrednim i dalszym otoczeniu (region, kraj)

▪ *2.1. Opracowanie, wdrożenie i skuteczne monitorowanie Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie*

*Przykładowe działania:*

- *skuteczna realizacja pilotażowego programu dofinansowanego ze środków PO Pomoc Techniczna 2014-2020 w ramach projektu MliR*
- *diagnoza stanu istniejącego terenu miasta, analiza wskaźnikowa obszarów potencjalnie zdegradowanych i zagrożonych degradacją*
- *Opracowanie i wdrożenie programu rewitalizacji miasta Opole Lubelskie.*

▪ *2.2. Uporządkowanie infrastruktury technicznej terenu miasta, w tym obszarów rewitalizowanych (historyczne centrum)*

*Przykładowe działania:*

- *Opole Lubelskie - do odkrycia, do zasmakowania - kompleksowa rewitalizacja historycznego centrum miasta Opole Lubelskie*
- *Kompleksowy remont i budowa głównych dróg w Opolu Lubelskim*
- *Poprawa dostępności komunikacyjnej zewnętrznej miasta*
- *Realizacja alternatywnych w stosunku do ul. Lubelskiej rozwiązań komunikacyjnych łączących teren gminy z otoczeniem.*
- *remonty i modernizacje dróg miejskich,*
- *budowa nowych dróg miejskich na obszarach zdegradowanych,*
- *gruntowna modernizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów,*
- *budowa nowych ścieżek rowerowych,*
- *ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno-bytowych zanieczyszczeń powietrza w mieście.*
- *Utworzenie terenów inwestycyjnych w Opolu Lubelskim*

▪ *2.3. Funkcjonalna, uporządkowana i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, Dostępna i funkcjonalna infrastruktura obiektów administracji samorządowej*

*Przykładowe działania:*

- *tworzenie funkcjonalnego, zrewitalizowanego historycznego miejskiego centrum administracyjno-usługowego w Opolu Lubelskim oferującego możliwość aktywnego i wszechstronnego spędzania wolnego czasu.*
- *uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz dalsza poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej centrum miasta,*
- *wzmocnienie funkcji centrum miasta – koncentracja obiektów: usług, gastronomii, kultury, wypoczynku-rekreacji, administracji.*

▪ *2.4. Rewitalizacja "tkanki społecznej" miasta, w tym głównie grup osób zagrożonych wykluczeniem społecznym*

*Przykładowe działania:*

- *Określenie docelowego programu działań skierowanego do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, uwzględniającego ich potrzeby i możliwości, włączającego rozmaitych interesariuszy miasta: organizacje pozarządowe, przedsiębiorców, instytucje kultury*
- *Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego grup zagrożonych patologiami i bezrobociem*
- *Utworzenie usług społecznych dla osób wykluczonych wraz z zastosowaniem technologii energooszczędnych*
- *opracowanie i realizacja gminnego programu aktywizacji zawodowej, skierowanego do określonych grup docelowych wymagających szczególnego wsparcia: młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym oraz osób niepełnosprawnych.*

- *3.1. Infrastruktura techniczna dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców, w tym w szczególności: infrastruktura wodociągowo-kanalizacyjna, drogowa, odwodnieniowa, energetyczna.*

*Przykładowe działania:*

- *Kompleksowy remont i budowa głównych dróg w Gminie Opole Lubelskie*
- *Skuteczne wykorzystanie zupełnie nowego potencjału inwestycyjnego gminy związanego z uruchomieniem nowego połączenia mostowego z województwem mazowieckim oraz obwodnicą Opola Lubelskiego (rozwój terenów inwestycyjnych, budowa farm fotowoltaicznych itp.)*
- *Poprawa dostępności komunikacyjnej zewnętrznej*
- *Budowa kanalizacji sanitarnej oraz remont i wymiana sieci istniejącej systemu kanalizacji sanitarnej*
- *Modernizacja oczyszczalni ścieków*
- *Budowa rozdzielczej kanalizacji deszczowej*
- *Kompleksowa budowa sieci wodociągowej*
- *Rozbudowa i modernizacja ujęć wody*
- *Budowa ujęć geotermalnych, wykorzystanie energii cieplnej z ziemi i powietrza*
- *Modernizacja i wykonanie chodników oraz ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic gminy – w szczególności połączenia do szkół, obiektów publicznych/Gmina*
- *Budowa systemu komunikacyjnych dróg rowerowych*
- *Budowa systemu turystycznych dróg rowerowych na terenie gminy, tworzącego spójną sieć łączącą czworokąt turystyczny: Kazimierz Dolny, Puławy, Opole Lubelskie, Natęczów.*

- *3.2. Baza sportowo-rekreacyjna dostosowana do wysokich wymagań mieszkańców, zapewniająca wysokiej jakości różnorodne usługi dla każdej grupy wiekowej mieszkańców.*

*Przykładowe działania:*

- *Budowa systemu ścieżek rowerowych o charakterze turystyczno-rekreacyjnym*

– Tworzenie miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców

▪ 3.3. *Dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej*

*Przykładowe działania:*

- *rozwój instytucji realizujących cele kulturalne, w tym biblioteki,*
- *poprawa wyposażenia instytucji kultury,*
- *dalsza aktywna organizacja imprez kulturalnych o charakterze ogólnogminnym,*
- *lepsza współpraca gminy na szczeblu krajowym i międzynarodowym w zakresie organizacji kultury,*

▪ 3.4. *Nowoczesna i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza techniczna systemu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia oraz pomocy społecznej*

*Przykładowe działania:*

- *rozbudowa, modernizacja i remonty bazy oświaty i wychowania oraz budowy infrastruktury sportowej wokół szkół (bieżnie) oraz instalacji urządzeń służących pozyskaniu OZE,*
- *tworzenie ogólnodostępnych świetlic środowiskowych dla dzieci i młodzieży,*
- *Instalacja urządzeń służących wykorzystaniu OZE na obiektach infrastruktury społecznej*
- *ciągła komputeryzacja i informatyzacja szkół gminnych,*
- *budowa dziennego domu opieki dla osób starszych,*
- *wszechstronne i aktywne działanie OPS, w tym przy udziale środków UE.*
- *wsparcie rozwoju usług specjalistycznych w istniejących zakładach opieki zdrowotnej.*

▪ 3.5. *Wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego w gminie*

*Przykładowe działania:*

- *Budowa systemu gminnego monitoringu (na terenie miasta).*
- *Poprawa bezpieczeństwa i organizacji ruchu drogowego.*

▪ 3.6. *Uregulowana i odpowiadająca potrzebom mieszkańców sytuacja mieszkaniowa*

▪ 3.7. *Kompleksowa informatyzacja gminnych placówek publicznych, rozwój sieci światłowodowej*

▪ 3.8. *Gmina w pełni przygotowana do absorpcji środków potencjalnych inwestorów prywatnych – m.in. dzięki uzbrojeniu potencjalnie atrakcyjnych terenów na inwestycje usługowo-produkcyjne (nie uciążliwe dla środowiska), wprowadzeniu korzystnych dla inwestorów zapisów poszczególnych MPZP, skuteczną promocję walorów gospodarczych gminy, poprawę warunków na rynku pracy*

*Przykładowe działania:*

- Przygotowanie i wdrożenie dokumentów planowania przestrzennego dostosowanych do potrzeb inwestorów.
  - Przygotowanie i promocja oferty inwestycyjnej gminy wokół obwodnicy Opola Lubelskiego oraz wokół terenów funkcjonalnie powiązanych z nową trasą drogi wojewódzkiej w kierunku Lublina i województwa mazowieckiego.
  - Przygotowanie i upowszechnienie oferty inwestycyjnej gminy, w tym terenów pod inwestycje mieszkaniowe oraz produkcyjno-usługowe
  - uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe, w tym projekty infrastrukturalne dotyczące kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych typu „greenfield” i „brownfield”,
  - poprawa dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
  - zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,
  - poprawianie i rozwijanie infrastruktury związanej z rozwojem infrastruktury usługowej i okołoturystycznej,
  - poprawa podstawowych usług komunalnych obejmujących elementy infrastruktury technicznej, warunkujących rozwój społeczno-gospodarczy,
- 3.9. Sprawny i konkurencyjny sektor rolno-spożywczy, wysoka konkurencyjność i innowacyjność gminnych MSP w przestrzeni wojewódzkiej. Wsparcie rozwoju inteligentnej specjalizacji regionu - biogospodarki.
  - 3.10. Efektywne i skuteczne zarządzanie publiczne w gminie wykorzystujące elementy nurtu New Public Management (NPM) oraz Public Governance (tzw. współrzędzenie) – racjonalizacja i dostosowanie gminnej polityki finansowej i inwestycyjnej do prognozowanych możliwości rozwoju gminy.
  - 3.11. Zaangażowani i aktywni społecznie mieszkańcy i organizacje pozarządowe.
  - 4.1. Powszechne, racjonalne i dostosowane do potrzeb wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w obiektach publicznych i prywatnych, w tym produkcja energii w skojarzeniu.

*Przykładowe działania:*

*Kompleksowa instalacja urządzeń służących wykorzystaniu Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach gminnych i prywatnych (przy wykorzystaniu środków UE, WFOŚiGW), w tym:*

- instalacja urządzeń fotowoltaicznych
- instalacja kolektorów słonecznych
- energia w skojarzeniu/kogeneracja
- pompy ciepła
- instalacja urządzeń do wykorzystania energii wiatru i inne
- opracowanie i aktualizacja kompleksowego audytu energetycznego gminy (bilans pozyskanej i zużytej energii)

- efektywne wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w obiektach publicznych i prywatnych, w tym produkcja energii w skojarzeniu, w tym:
  - wyposażenie wszystkich obiektów publicznych w gminie w urządzenia służące pozyskaniu OZE,
  - skuteczne pozyskiwanie środków na zakup i instalację urządzeń służących pozyskaniu OZE, w tym: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, fotowoltaiki itp,
  - skuteczne wdrożenie i realizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy.
- 4.2. Zapewnienie odpowiedniej ochrony cennych przyrodniczo terenów wokół istniejących rezerwatów przyrody i Doliny Chodelki (Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu) poprzez działania służące bezwzględnej ochronie terenów cennych przyrodniczo, regulację stosunków wodnych.

Przykładowe działania:

- Opracowanie i wdrożenie kompleksowego programu rewitalizacji obszarów dolin rzecznych i obszarów rezerwatów przyrody
  - Dostosowanie MPZP do potrzeb ochrony cennych przyrodniczo terenów Doliny Chodelki
  - Utworzenie centrum edukacji i rekreacji przyrodniczej – Natura 2000 oraz Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu
  - Rekultywacja i zagospodarowanie składowiska odpadów.
  - Monitoring nielegalnych miejsc składowania odpadów (miejsc do tego nieprzeznaczonych) tzw. „dzikich wysypisk”;
  - Kontrola i uszczelnianie systemu gospodarowania odpadami;
  - Prowadzenie w szerokim zakresie promocji i edukacji prawidłowego postępowania z odpadami;
  - Akcje dyscyplinująco-kontrolne w sprawie niewłaściwego postępowania z odpadami.
- 4.3. Gmina atrakcyjna dla potrzeb turystyki mieszkańców trzech województw (lubelskie, mazowieckie, świętokrzyskie), w tym głównie turystyki weekendowej, baza infrastrukturalna turystyki przystosowana do potrzeb rynku.

Przykładowe działania:

- Określenie docelowych perspektyw rozwojowych wielkości gminy – chłonności terenów w kontekście zachowania walorów środowiska przyrodniczego
- Kompleksowe zagospodarowanie okołoturystyczne przestrzeni publicznej gminy (drogi rowerowe, oznakowanie, wydzielone strefy rekreacji i wypoczynku, infrastruktura techniczna wokół Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednia dla obsługi ruchu turystycznego.)
- Promocja walorów turystycznych gminy w jej otoczeniu funkcjonalnym (przy wykorzystaniu LGD, organizacji turystycznej)
- stworzenie odpowiednich infrastrukturalnych warunków dla rozwoju turystyki jednodniowej i weekendowej - w tym budowa systemu ścieżek rowerowych, atrakcyjne oznakowanie szlaków turystycznych,
- wsparcie dla budowy zaplecza hotelarskiego i gastronomicznego;
- stworzenie jednolitego systemu informacji turystycznej gminy łatwo dostępnego dla mieszkańców aglomeracji, turystów krajowych i zagranicznych;

- budowa/odbudowa małej infrastruktury turystycznej, w szczególności miejsc wypoczynkowych i biwakowych, tras rowerowych,
  - odnowa obiektów i szlaków dziedzictwa kulturowego, wzbogacających atrakcyjność gminy,
  - powstanie infrastruktury wzbogacającej ofertę turystyki aktywnej i specjalistycznej, a w szczególności infrastruktury gwarantującej wzrost zatrudnienia i dochodów społeczności lokalnej.
  - Dalsza zmiana wizerunku (fizjonomii) gminy: estetyka, czystość.
  - Dalsza wysoka dbałość Urzędu Miejskiego o stan zieleni i środowiska.
  - Ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno-bytowych zanieczyszczeń powietrza.
  - Ochrona cennych przyrodniczo obszarów gminy.
  - Wykorzystanie unikalnych walorów środowiskowych gminy .
  - Rozwój ogólnogminnych terenów zieleni, wypoczynku i rekreacji.
- 4.4. Kompleksowa termomodernizacja wszystkich obiektów publicznych w gminie połączona z dywersyfikacją źródeł zaopatrzenia w ciepło (pozyskanie energii wiatru, ziemi, słońca).

*Przykładowe działania:*

- Głęboka termomodernizacja gminnych obiektów publicznych.
- Wymiana źródeł ciepła z konwencjonalnych na OZE w budynkach mieszkalnych na terenie Opola Lubelskiego.
- Produkcja energii elektrycznej w instalacjach prosumenckich.
- Wykonanie instalacji OZE na ujęciach wody na terenie Gminy Opole Lubelskie.
- Instalacja OZE w budynkach użyteczności publicznej na terenie Gminy Opole Lubelskie .
- Kompleksowa wymiana i modernizacja gminnego systemu oświetlenia drogowego (instalacja punktów świetlnych w technologii LED) - "Rozbudowa i modernizacja oświetlenia ulicznego na terenie miasta Opole Lubelskie z wykorzystaniem energooszczędnych technologii".

*Skuteczne wdrożenie i realizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy*

- ograniczenie emisji dwutlenku węgla w skali gminy o 20% w perspektywie do roku 2020 (w stosunku do roku bazowego określonego w PGN).

*Powyższe cele zostały uwzględnione w przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego miasta Opole Lubelskie i stanowią aktualizację Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 - 2015.*

*Zachowują aktualność kierunki i zasady działania ustalone w dotychczas obowiązującym studium, w zakresie:*

1) Dostosowania produkcji rolniczej na obszarze miasta do warunków miejskich i ochrony terenów rolnych poprzez:

- zgodność funkcjonalno-przestrzenną terenów rolnych z innymi funkcjami terenów miejskich,
- *ograniczenie* ekspansji zabudowy na tereny rolne,
- zgodność struktury produkcji rolnej z warunkami życia miejskiego.

2) Poprawa warunków środowiska przyrodniczego poprzez:

- przywrócenie doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) do możliwie naturalnego stanu ( w tym doprowadzenie wód rzeki co najmniej do II klasy czystości) – jako *korytarza ekologicznego*, decydującego o warunkach klimatycznych miasta.
- Wyprowadzenie lub ograniczenie funkcji stwarzających kolizje ekologiczne.
- Ograniczenie intensywności zagospodarowania terenu łączącego obszar doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) z otwartymi obszarami rolnymi rozciągającymi się na południe od obecnego zainwestowania, w celu zapewnienia przewietrzania miasta.
- Zapewnienie funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zorganizowanie systemu zieleni miejskiej urządzonej, towarzyszącej zainwestowaniu oraz zieleni nieurządzonej.
- Objęcie terenu całego miasta zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz usuwania odpadów stałych.

Wiąże się to z ograniczeniem rozwoju terenów budowlanych wyłącznie do obszarów możliwych do objęcia tymi systemami.

- Objęcie całych terenów zainwestowania miejskiego zaopatrzeniem w gaz przewodowy, stwarzając przez to warunki do całkowitej likwidacji ogrzewania obiektów paliwem stałym.
- Przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu i jego zmianie na obszarze ujęć wody pitnej w Elźbiecie oraz obszarze *GZWP - 406*, położonych w rejonie południowej granicy miasta.

2) Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez:

- Podnoszenie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych.
- Zwiększenie wymagań w stosunku do projektów budowlanych w zakresie standardów funkcjonalnych i architektoniczno-przestrzennych, w tym sposobu zagospodarowania działek.
- Stworzenie preferencji ekonomicznych zachęcających do przebudowy i modernizacji substandardowej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania (ulgi podatkowe, właściwa gospodarka terenami, doradztwo, pomoc organizacyjna).

- Rezerwowanie oraz wykup lub zamianę terenów niezbędnych dla realizacji mieszkalnictwa zorganizowanego, w szczególności komunalnego.

- Objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej systemami miejskiej infrastruktury technicznej.

#### 4) Poprawa warunków obsługi ludności poprzez:

- Podniesienie standardu użytkowego istniejących obiektów usług zarówno publicznych jak i komercyjnych.

- Zabezpieczenie terenów niezbędnych pod realizację celów publicznych *i usług komercyjnych*. Dotyczy to w szczególności:

- usług publicznych z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gospodarki komunalnej, sportu i rekreacji,

- obsługi komunikacyjnej (*przystanek komunikacji zbiorowej, parkingi, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi*),

- *usług komercyjnych (bytowych, handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła itp.)*,

- terenów zieleni publicznej.

- Ograniczenie realizacji tymczasowych inwestycji usługowych na rzecz obiektów stałych pozwalających na systematyczne podnoszenie ich standardów.

#### 5) Wyeliminowanie i ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez:

- Wytrasowanie *rezerwy na północno - zachodnią* obwodnicę miasta *w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824* i niedopuszczenie do jej zablokowania.

- Opracowanie i wdrożenie projektu organizacji ruchu oraz rozbudowy i przebudowy układu drogowego miasta ze szczególnym uwzględnieniem zmniejszenia jego uciążliwości.

#### 6) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których obowiązek wynika z przepisów szczególnych:

- *obszar przestrzeni publicznej, w granicach oznaczonych na rysunku studium, obejmujący historyczne centrum miasta,*

*Na obszarze miasta nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dla których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustanawia obowiązek opracowania planu miejscowego.*

*Ponadto nie występują obszary, dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania m.p.z.p.*

#### 7) Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:

- *tereny rozwoju zabudowy, z zastosowaniem zróżnicowania problematyki i zakresu tych planów w zależności od przewidywalnego horyzontu czasowego realizacji zabudowy oraz możliwości uzbrojenia,*
- *w obszarze terenów zabudowanych - wyznaczone tereny rozwojowe i wskazane do przekształceń funkcjonalnych, rewitalizacji, rewitalizacji lub rehabilitacji,*
- rezerwowanych pod usługi publiczne.

#### **IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA**

##### **1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze)**

###### **1) Tereny i obiekty prawnie chronione**

- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu (ChOChK)

Utworzony Uchwałą Nr XI/56/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego – obejmuje niewielki fragment północnych terenów miasta, *dla którego obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy (ZP-K) projektowany do utworzenia z części Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze miasta, w jego granicach administracyjnych ZP-K zajmować będzie niewielki fragment.

- *Żerowiskom nietoperzy znajdującym się pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową, nadano status ostoi siedliskowych (tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054) została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską i obejmuje północno – wschodnią część miasta oraz (poza granicami obszaru objętego zmianą studium) gminy Opole Lubelskie.*

- Na terenie miasta *statusem pomnika przyrody są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej:*

- *wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1) ustalony Zarządzeniem Wojewody Nr 29 z 22 października 1987 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 12. [poz. 211),*
- *wiąz szypułkowy w zabytkowym zespole dworsko parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) ustalony Rozporządzeniem Wojewody Nr 12 z 11 czerwca 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 6, poz. 71).*

*- kasztanowiec biały w zespole pałacowo – parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie - obręb nr 3) – ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 13 z dn.02.08.1993 r.( Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 11, poz.71).*

*W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy wynikające z art.45 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody, tj.:*

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,*
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,*
- umieszczania tablic reklamowych.*

*W stosunku do dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową obowiązują, zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 51 ust.2 tej ustawy, natomiast w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z art. 52 ust. 1 tej ustawy, określone zakazy o których mówi art. 52 ust.2.*

*- Na terenie miasta występują:*

*- Udokumentowane złoża piasków, o zasobach rozpoznanych wstępnie ( w kat. C2+ D) „Ciepielówka- Zbiornik”, o średniej miąższości 4,59 m, nie eksploatowane.*

*- Grunty orne i leśne*

*- Grunty o najłabszych glebach (klasy IV- V z fragmentami VI) występują na północ od rzeki Janówki (Leonki) oraz na zachód od ulic Parkowa i Podzamcze.*

Położenie tych terenów w ChOChK oraz brak bezpośrednich związków przestrzennych z obszarami zainwestowania miejskiego czynią je mało przydatnymi dla rozwoju miasta.

*- Gleby o wysokich klasach (III-IV) dominują na południe od obecnego zainwestowania miejskiego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają procedurze uzyskiwania zgody właściwych organów na cele nierolnicze. Nie zwalnia to organów samorządowych z racjonalnego ich zagospodarowania.*

*- Ochrona terenów rolnych wymaga dostosowania fizycznych form urbanizacji, zwłaszcza zabudowy i infrastruktury technologicznej przemysłu, rzemiosła uciążliwego (i innych) oraz minimalizacji zanieczyszczenia gleb i wód.*

*- Wykorzystanie na cele miejskie – niezwykle cennych z punktu widzenia warunków przyrodniczych miasta – nielicznych enklaw użytkowanych rolniczo w obszarze zainwestowania powinno być rezerwowane przede wszystkim na uzupełnianie i realizację obiektów z zielenią towarzyszącą, bez zabudowy zwartej.*

- Istniejące na terenie miasta kompleksy leśne winny być chronione. Nie stanowią one barier w rozwoju przestrzennym miasta. Za niezbędne uznaje się opracowanie i zrealizowanie programu zalesień.

1) Wiodące elementy Systemu Przyrodniczego *Gminy (SPG) na obszarze miasta*

- obszar doliny *Jankówki (Leonki)*, obniżenie dolinne przy ulicy 600-lecia i *ciąg ekologiczny* oparty o ulicę Długą stanowią główny element *SPG* ekosystemu miasta.

- system *powiązań ekologicznych*, których przebieg przedstawiony jest na rysunku studium.

Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania systemu przyrodniczego miasta zawarte są w opracowaniu *ekofizjograficznym podstawowym*.

## 2. Uwarunkowania kulturowe

1) Na terenie miasta istnieją zespoły i obiekty objęte ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

a) Zespół klasztorny popijarski obejmujący:

- kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP z XVII/XVIII w. (ul. Popijarska 2),
  - klasztor popijarski, *obecnie plebania*, z XVII w. (ul. Popijarska 2),
  - *cmentarz przykościelny ( ul. Popijarska 2)*,
  - dzwonnica bramowa z XVIII w. (ul. Popijarska 2),
  - szkoły popijarskie z XVIII w. (ul. Popijarska 4),
  - dzwonnica z II poł. XVIII w. (ul. Popijarska),
  - *mur cmentarza kościelnego z bramką* z XVIII w. (ul. Popijarska),
  - drzewostan w granicach cmentarza kościelnego (ul. Popijarska),
  - dom poklasztorny, *d. lazaret* z XVIII w. (ul. Nowy Rynek 2),
  - *budynek popijarski* z XVIII w. (ul. Kościuszki 4),
  - *dom poklasztorny przy ul. Kościuszki 2/ ul. Syndykackiej*
- wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 16 stycznia 1967 r. pod numerem A/152.

b) Zespół pałacowo-parkowy w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3, przy ul. Parkowej 7, 7a, 9* obejmujący:

- pałac Lubomirskich z II poł. XVIII w.,
- *dwie oficyny* z XVIII w.,
- *założenie dziedzińca z podjazdem* z XVIII w.,
- park,

wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17 kwietnia 1970 r. pod numerem A/447.

c) *Pozostałości* zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich (ZPP) obejmującego:

- pałac Lubomirskich z XVIII w. (*ul. Lipowa 23*),
- budynek administracyjny z XVIII w. (*ul. Szpitalna 5*),
- spichlerz z XVIII w. (*ul. Lubelska 30*),

- otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i część dawnego ogrodu,
- oficyna z XVIII/XIX w., (ul. Szpitalna 9),
- budynek podworski (ul. Szpitalna 5b)

wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 14 listopada 1970 r. pod numerem A/448.

d) Odrębną decyzją objęty jest układ urbanistyczny miasta Opole Lubelskie. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego z dnia 8 listopada 1972 r., numer A/640. *Decyzją z dnia 8 listopada 2009 r. wyłączono część terenów pozbawionych wartości historycznych z obszaru objętego ochroną konserwatorską.*

e) budynek stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (ul. Kolejowa 10).

## 2) Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) Na terenie objętym ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta istnieją obiekty objęte tzw. GEZ :

- Kapliczka św. Maksymiliana Kolbe, ul. Puławska z I poł XIX w.,
- Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP z II poł. XVIII w. (ul. Szpitalna),
- Kapliczka z figurą Matki Boskiej, na stawach przypałacowych z I poł. XX w.,
- Kapliczka – obelisk, ul. Partyzantów 132 z II poł. XVIII w.,
- D. ratusz (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 6 z XVII/XIX w.,
- Zajazd, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Oficyna przy d. zajeździe, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Zajazd (obecnie apteka), ul. Lubelska 2 z I poł XIX w.,
- Zajazd d. (obecnie dom ), ul. Nowy Rynek 8 z I poł XIX w.,
- *Figura Matki Boskiej Królowej Polski, (ul. Kolejowa 15),*
- *Pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek).*

Wyżej wymienione obiekty znajdujące się w GEZ są położone w zabytkowym układzie urbanistycznym objętym ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Następujące tereny i obiekty:

- Cukrownia, *główny budynek produkcyjny* ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- Cukrownia – budynek zarządu, ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- Cukrownia budynek administracyjny i warsztaty, ul. Fabryczna, z I poł. XX w.
- Cmentarz parafialny z I poł. XIX w. (ul. Józefowska),
- Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska),
- Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska),
- Cmentarz żydowski z XIX/XX w. (ul. Józefowska),
- Cmentarz prawosławny z II poł. XIX w., przekształcony na cmentarz z I wojny światowej (ul. Leśna),
- Pomnik ku czci partyzantów (ul. Puławska),

położone są poza zabytkowym układem urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków. W związku z tym, dla zabezpieczenia przed niepożądanymi działaniami inwestycyjnymi objęto je wpisem do *Gminnej Ewidencji Zabytków* oraz ustalono warunki ich zagospodarowania w planie miejscowym.

*Ponadto, wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków objęto zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - granicach administracyjnych miasta są to następujące stanowiska archeologiczne:*

Nr obszaru AZP	Nr na obszarze	Obszar, powierzchnia	Funkcje stanowiska	Chronologia
1	2	3	4	5
79-76	3	>1 ha	osada	?
	18	>0,5 ha	osada	?
79-75	1	1 ar	kopiec (kurhan?)	?
	4	1 ar	osada	epoka brązu wcz. średn.
	5	>1 ar	ślad osadniczy	?
	11	>0,5 ha	ślad osadniczy	wcz. średn.
	24	>0,5 ha	osada, obozowisko	epoka brązu, wcz. średn.
	25	>1 ha	jw.	jw.
	26	>0,5 ha	osada	epoka brązu
	27	>5 ha	osada	okr. neolitu i brązu, wpływów rzymskich i wcz. średn.
	28	>5 ha	osada	jw.
	29	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
	30	>1 ar	ślad osadniczy	jw.
	32	>1 ar	jw.	?
	41	>5 ha	osada, obozowisko	schyłkowy paleolit, epoka brązu
	42	>1 ar	ślad osadniczy	średniowiecze
	46	>1 ar	jw.	?
	47	>1 ar	jw.	?
59	>1 ar	jw.	wcz. średniowiecze	

	60	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
Stanowisko archeologiczne Ogródowa 16				neolit

Stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na rysunku studium. Potencjalnymi obszarami badań archeologicznych są zespół popijarski oraz zespół pałacowo-parkowy Lubomirskich.

Ustalenia dotyczące zabezpieczenia i ochrony zasobów archeologicznych powinny być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ochrony wartości zabytkowych należy podjąć następujące działania:

- Podstawowym warunkiem zachowania wartości śródmiejskiego obszaru zabytkowego jest wyeliminowanie ruchu powodowanego przebiegiem dróg wojewódzkich przez centrum miasta.
- Sposób zabudowy terenów rozwojowych położonych na południe od ulicy Długiej należy dostosować do skali historycznej zabudowy w celu zachowania i wyeksponowania jego panoramy z obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.
- Określenie w stosownych opracowaniach zasad rewaloryzacji i rehabilitacji *dla*:
  - *obszaru przestrzeni publicznej historycznego centrum,*
  - *obszaru osiedla mieszkaniowego po byłej cukrowni – w projekcie rewitalizacji,*
  - *obszaru d. cukrowni – w projekcie rehabilitacji.*

### 3. Uwarunkowania przestrzenne

1) Opole Lubelskie jest największym ośrodkiem miejskim w południowo-zachodniej części województwa, położonym w węźle komunikacyjnym dróg wojewódzkich. Wzrost jego znaczenia *powiązany jest z realizacją mostu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 na Wiśle w Kamieniu.*

2) Główne tereny zainwestowania miejskiego znajdują się po południowej stronie doliny rzeki *Jankówki* (Leonki). Dolina z uwagi na jej rozległość i potrzebę ochrony przed zainwestowaniem ogranicza rozwój miasta w kierunku północnym. Istnieją również ograniczenia rozwoju miasta od południa. Ograniczeniami tymi są:

- występowanie na tym terenie gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (klasa III z enklawami IV),
- *warunki ochrony ujęć wody dla miasta,*
- *trasa południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.*

3) Tereny objęte ochroną konserwatorską stanowią około 20% powierzchni zainwestowania miasta, co w znacznym stopniu ogranicza swobodę wprowadzenia na ten obszar nowych funkcji i związanej z tym zabudowy.

4) W obszarze obecnego zainwestowania miejskiego ze względu na ograniczone rezerwy terenowe przewiduje się głównie przeprowadzenie rehabilitacji, *rewaloryzacji i rewitalizacji* zabudowy poprzez modernizację, wymianę i uzupełnienie funkcjami nie kolidującymi z jego skalą i zabytkowym charakterem.

Z tego względu rozwój przestrzenny wiąże się z koniecznością przeznaczenia pod zabudowę terenów dotychczas niezainwestowanych.

5) Istniejące zgrupowanie terenów przemysłowo-składowych, terenów technicznej obsługi *i usług komercyjnych* w rejonie ulicy Przemysłowej ze względu na swoje korzystne położenie determinuje rozwój tych funkcji we wschodniej części miasta.

*Dodatkową determinantą rozwoju przedsiębiorczości w przestrzeni miasta stała się trasa obwodnicy południowej, wyznaczająca zasięg obszarów urbanizacji.*

*Ze względu na dostępność terenów w jej sąsiedztwie do dróg o znaczeniu regionalnym, docelowo ponadregionalnym oraz możliwości ich uzbrojenia jest to obszar szczególnie predysponowany do rozwoju funkcji produkcyjno- składowych, usług komercyjnych, obsługi komunikacji, w tym zaliczanych, zgodnie z przepisami szczególnymi do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a w rejonie komunalnych ujęć wód do rozwoju funkcji nie oddziałujących na stan wód podziemnych – obiektów produkcji energii z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.*

6) Rozwój terenów mieszkaniowych, w tym pod zabudowę *mieszaną – wielorodzinną i jednorodzinną* – lokalizacji usług publicznych i komercyjnych – pomimo występujących ograniczeń – winien nastąpić w kierunku południowym stanowiąc naturalną kontynuację istniejących terenów zainwestowania miejskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo z tradycyjnym centrum stwarza warunki do zapewnienia dogodnych wzajemnych powiązań funkcjonalnych.

7) Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną *wyznaczone w studium są kontynuacją rozwoju w kierunku południowym istniejących i wyznaczonych w planie zespołów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.* Bazą przestrzenną dla jej rozwoju winny być tereny o zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, w ramach której występują znaczne rezerwy terenowe. Tereny takie występują w rejonie ulic Garbarska-Polna, Szkolna-Zagrody, Dolna-Parkowa. *Wyznacza się ponadto tereny rozwojowe dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż istniejących dróg publicznych.*

8) Ze względu na tradycję oraz istniejące zainwestowanie, obszarem koncentracji usług winien pozostać obszar położony w rejonie Starego i Nowego Rynku oraz w ciągu ulicy Lubelskiej. Na terenie tym *wskazane* jest ograniczenie funkcji mieszkaniowej w parterach budynków. Na obszarach niezabudowanych jak i uzyskiwanych poprzez sanację zabudowy preferowane winny być funkcje usługowe, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej.

9) Dla utworzenia systemu terenów zielonych w mieście niezbędne jest:

- maksymalne wykorzystanie na ten cel terenów otwartych doliny rzeki Jankówki (Leonki) i obszaru dolinnego wcinającego się w kierunku południowym w tereny zainwestowane,
- utrzymanie lub restytucja korytarzy ekologicznych stanowiących powiązania z zewnętrznymi obszarami węzłowymi i węzłami ekologicznymi,
- wzbogacenie terenów publicznej zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym,
- *zalesienia i zadrzewienia na terenach w strefie ochronnej istniejącej oczyszczalni ścieków oraz na obrzeżach doliny rzeki Jankówki (Leonki), o funkcjach zieleni izolacyjnej i osłonowej,*
- *urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji,*
- *rewitalizacja istniejących terenów zieleni urządzonej.*

#### **4. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze i programowe**

##### **1) Ludność**

- Przeprowadzona analiza:
  - uwarunkowań przyrodniczych,
  - uwarunkowań przestrzennych wynikających z istniejącego zagospodarowania, warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, funkcji miasta w zakresie obsługi regionu liczącego około 63 tys. mieszkańców
 wskazuje na możliwość rozwoju miasta do wielkości około 1100 mieszkańców.

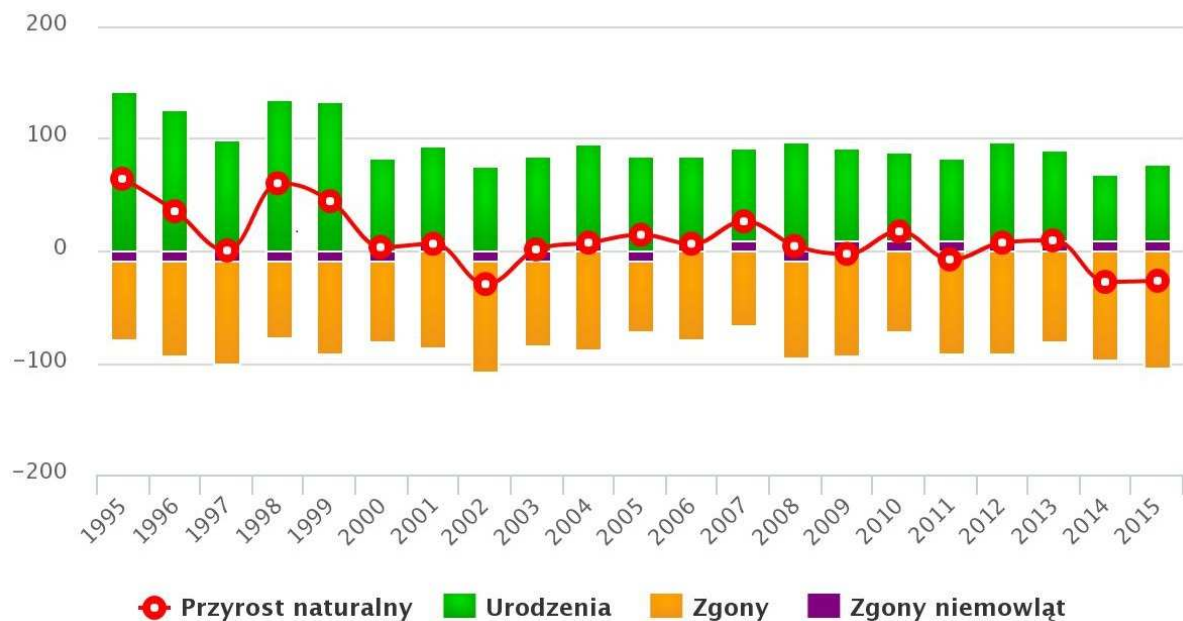
*Obecnie liczba mieszkańców gminy nieznacznie się zmniejsza. Na koniec 2015 roku (według danych GUS) wynosiła 17 633 osoby. Na terenie miasta Opole Lubelskie było to 8 702 osoby z czego 52,6% stanowiły kobiety, a 47,4% mężczyźni. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców zmalała o 2,6%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,3 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.*

*Mieszkańcy miasta zawarli w 2015 roku 48 małżeństw, co odpowiada 5,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski.*

*Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat przyrost naturalny ma tendencję spadkową jednak okresowo osiąga wartości dodatnie. Obecnie (dane za 2015 rok) Opole Lubelskie ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -27 w stosunku do roku 2014. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -3,1 na 1000 mieszkańców Opola Lubelskiego.*

## Przyrost naturalny w latach 1995–2015 w Opolu Lubelskim

(Źródło: GUS)



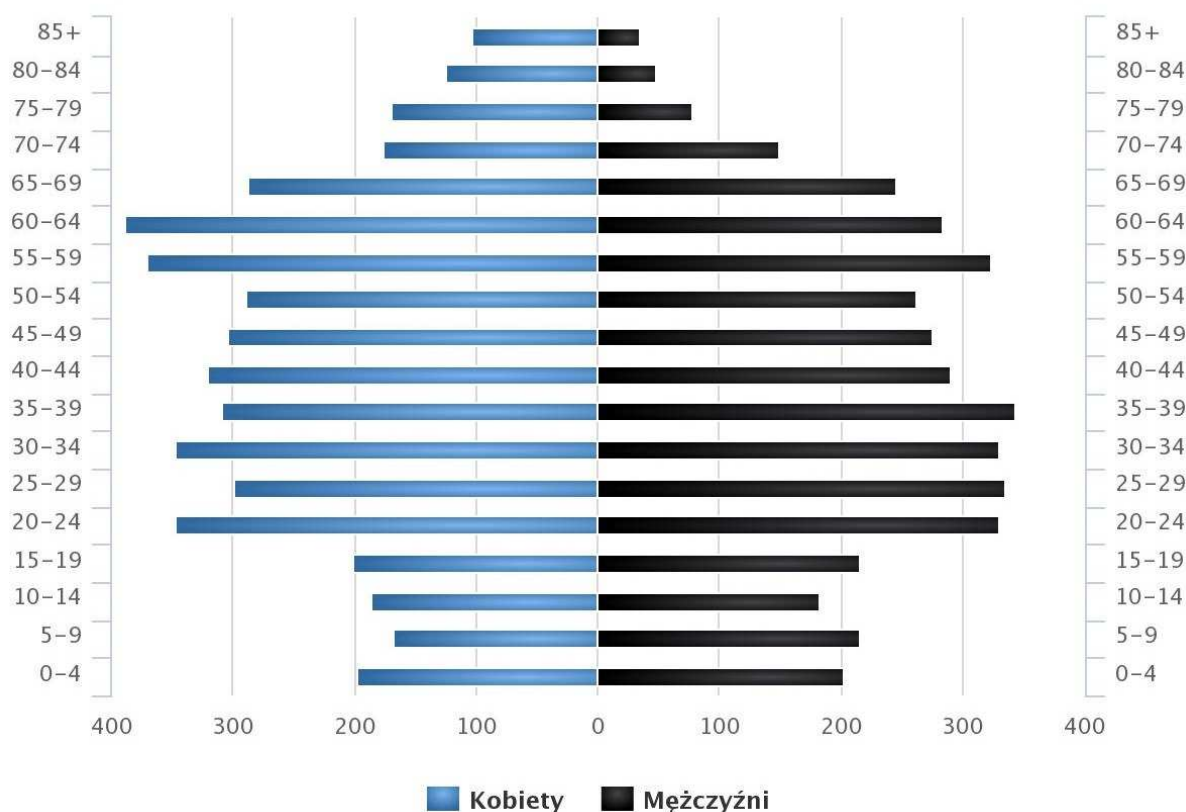
źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

W 2015 roku zarejestrowano 77 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 132 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Opola Lubelskiego -55. Zarówno ujemne saldo migracji jak i ujemny współczynnik przyrostu naturalnego mają po części związek ze zjawiskiem osiedlania się mieszkańców miasta na terenach podmiejskich tj. w obszarze wiejskim Gminy Opole Lubelskie.

Struktura ludności gminy pod względem wieku (według danych GUS) dowodzi postępującego procesu starzenia się społeczeństwa. W 2001 roku odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym wynosił 26,4 %, w 2005 roku kształtował się na poziomie 22,3 %. Aktualnie osoby w wieku poprodukcyjnym stanowią 20,7%, a w wieku produkcyjnym 63,4%, a 15,9% w wieku przedprodukcyjnym. Mniejsza liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oznacza zwiększenie liczby osób w wieku produkcyjnym, ale też z czasem będzie się przekładać na grupę osób w wieku poprodukcyjnym.

## Piramida wieku mieszkańców Opola Lubelskiego, 2015

(Źródło: GUS)



źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

Oceniając przytoczone dane można przyjąć, że ta tendencja będzie się utrzymywała w najbliższych latach, jednakże nie jest to przesądzone ponieważ następuje zauważalna aktywizacja gospodarcza, która ma szansę odwrócić obecny trend.

Zgodnie z opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny „Prognozą ludności na lata 2008-2035” województwo lubelskie należy do województw, w których liczba mieszkańców będzie systematycznie maleć. Prognoza sformułowana dla powiatu opolskiego zakłada stały, lecz niewielki spadek liczby mieszkańców. Pomimo trendów spadkowych prognoz dla województwa i powiatu, należy brać pod uwagę fakt, że powyższe wskaźniki dla Gminy Opole Lubelskie znacznie od nich odbiegają i są pozytywne.

Przytoczone prognozy, mimo zakładanego trendu depopulacyjnego, nie przesądzają ostatecznie o przyszłej liczbie mieszkańców gminy. Przy tak powolnym jej spadku, spowodowanym głównie ujemnym saldem migracji, dzięki działaniom proinwestycyjnym tendencja ta może zostać odwrócona. Rozwój przedsiębiorczości

*pozarolniczej w połączeniu z podniesieniem jakości życia może wywołać migracje ludności w skali lokalnej i długookresowy wzrost populacji.*

## **2) Mieszkalnictwo**

Z uwagi na trendy rozwojowe w budownictwie mieszkaniowym dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, lepsze warunki dla rodzin wielopokoleniowych w budownictwie jednorodzinnym, przewiduje się *wzrost udziałów w strukturze zabudowy mieszkaniowej miasta zabudowy mieszkaniowej indywidualnej – jednorodzinnej a także ze względu na dotychczasowy niedorozwój infrastruktury socjalnej - mieszkalnictwa zbiorowego*

### **a) Zabudowa wielorodzinna**

- Należy dążyć do *zwiększenia* powierzchni ogólnej na jednego mieszkańca:

Można to uzyskać poprzez:

- stopniowe zmniejszanie liczby mieszkańców w istniejącej zabudowie wielorodzinnej,
- realizację nowej zabudowy wielorodzinnej.
- Po analizie warunków przyrodniczych, układu przestrzennego miasta oraz możliwości technicznej obsługi za najbardziej korzystne pod realizację zabudowy mieszanej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) uznaje się tereny położone na południe od ulicy Polnej.

Ze względu na niebezpieczeństwo kolizji nowej zabudowy z panoramą miasta z obwodnicy obowiązuje na etapie opracowania planu miejscowego wykonanie odpowiedniego studium widokowego.

### **b) Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna**

- Podniesienie standardu zamieszkania w istniejących obiektach odbywać się będzie poprzez ich modernizację lub wymianę starych budynków na nowe.
- Zaspokojenie potrzeb terenowych pod zabudowę zagrodową przewiduje się poprzez wypełnianie luk w istniejącej zabudowie na obrzeżach miasta.
- W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i towarzyszącej jej zabudowie jednorodzinnej istnieją tereny, które mogą być wykorzystane pod realizację nowej zabudowy jednorodzinnej.
- Ze względu na ochronę i racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, zachowanie wartości krajobrazowych i ładu przestrzennego oraz ograniczenie nieekonomicznego wyposażenia w infrastrukturę techniczną uznaje się za celowe przedłużanie istniejących ciągów zabudowy wzdłuż układu komunikacyjnego jako terenów mieszkaniowych,

- urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji z towarzyszącymi usługami,
- rewitalizacja i rewaloryzacja istniejących terenów zieleni urządzonej.

### c) Mieszkalnictwo zbiorowe

*Budynki zamieszkania zbiorowego w znaczeniu przepisów odrębnych to istniejące na obszarze miasta obiekty usług turystycznych – hotel i pensjonat oraz budynek zakwaterowania na terenie Zakładu Karnego na ul. Owocowej, wybudowanego w ostatnich latach. Wszystkie wymienione obiekty mogą zostać rozbudowane.*

*W grupie budynków zamieszkania zbiorowego, których zasadność budowy została wskazana w studium, znajdują się inne obiekty usług turystycznych wymienione w pkt dotyczącym usług komercyjnych. W ramach rozbudowy bazy oświatowej mogą powstać internat, bursa.*

*W studium wskazano na potrzebę budowy lub adaptacji istniejących obiektów na cele domu rencistów, domu opieki nad ludźmi starszymi, niepełnosprawnymi.*

### **3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej**

*- Adaptacja istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i przepisów z zakresu ochrony środowiska.*

*- Głównym terenem, najkorzystniejszym dla rozwoju funkcji przemysłowo-składowej, technicznej obsługi miasta oraz wszelkiej uciążliwej działalności gospodarczej w tym usług komercyjnych jest obszar położony na wschód od ulicy Przemysłowej. [Nowe tereny inwestycyjne należy rozwijać na wschód od ulicy Owocowej.](#)*

*- Działalność gospodarcza, o niewielkiej skali, nieuciążliwa dla otoczenia może być prowadzona na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, na bazie istniejącego zainwestowania. Całkowicie nowe zainwestowanie powinno być podporządkowane głównej funkcji terenu, jakim jest mieszkalnictwo. Dotyczy to zarówno skali obiektu, branży i technologii, utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej (transport małymi samochodami dostawczymi).*

*- W ramach terenów przeznaczonych pod rozwój przemysłu i działalności gospodarczej, zlokalizowanych na wschodzie miasta winny być preferowane funkcje produkcyjno-usługowe związane z zapleczem rolniczym a także działalność gospodarczo – usługowa. *Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**

- *Rehabilitacja terenów przemysłowych d. cukrowni – przekształcenia funkcjonalne, lokalizacja przedsięwzięć z zakresu produkcji, składów, baz, usług komercyjnych itp. warunkowana ograniczeniem ich oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, rekreacyjne i usług publicznych, do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.*

- *Nowe tereny rozwojowe na lokalizację funkcji produkcyjno-usługowych, baz i składów, obsługi komunikacji, usług należy wyznaczyć przy obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724, na południe od terenów zainwestowanych miasta.*

#### **4) Usługi i administracja**

Opole Lubelskie jest ośrodkiem subregionalnym, w którym zlokalizowane są, albo powinny być usługi służące obsłudze mieszkańców miasta i subregionu liczącego około 63 tys. osób.

Urządzenia i obiekty funkcjonujące w mieście nie zawsze posiadają odpowiedni standard. Często wymagają modernizacji, rozbudowy, powiększenia i odpowiedniego zagospodarowania działek, ewentualnie wyznaczania terenów w celu realizacji nowych obiektów.

Wobec braku obowiązujących w chwili obecnej wskaźników zaspakajania potrzeb w związku z tym nie są one obowiązujące, ilustrują skalę potrzeb porównywalną z innymi jednostkami osadniczymi tej wielkości i rangi.

##### **a) Oświata i wychowanie przedszkolne**

- *Wychowanie przedszkolne – na terenie miasta funkcjonuje jedna placówka o charakterze opiekuńczo-wychowawczym tj. Żłobek i Przedszkole Miejskie w Opolu Lubelskim. Do miejskiego przedszkola uczęszcza około 140 dzieci, a do żłobka przy tymże przedszkolu około 30 maluchów. Pozostałe oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych opiekują się około setką dzieci, a niepubliczny punkt przedszkolny piętnastoma.*

- Żłobki

W mieście należy zabezpieczyć *zwiększenie* miejsc w żłobkach.

- Przedszkola

Adaptacja istniejącego przedszkola przy ul. Przemysłowej. Dodatkowo niezbędne jest zabezpieczenie miejsc w przedszkolach (około 2 % uczestnictwa), *które mogą być lokalizowane w terenach usług publicznych, zabudowie wielorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej.*

- Szkoły podstawowe

*W Opolu Lubelskim funkcjonują dwa Zespoły Szkół Nr 1 i Nr 2, w skład których wchodzi szkoła podstawowa i gimnazjum. W szkołach podstawowych uczy się około 720 uczniów. Do gimnazjów uczęszcza około 330 dzieci. Uznaje się, że potrzeby miasta w zakresie szkolnictwa podstawowego na okres 10-15 lat są w zasadzie zaspokojone. Powiększenia wymaga jednak działka Szkoły Podstawowej Nr 2, dopuszcza się rozbudowę budynków szkoły. Dopuszcza się rozbudowę Zespołu Szkół Nr 1 o pomieszczenia dydaktyczne oraz rozbudowę strefy rekreacyjno- sportowej. Budynki w obu zespołach wymagają termomodernizacji.*

- Szkoły ponadpodstawowe

*Szkoły średnie, dla których organem prowadzącym jest Powiat Opolski to zlokalizowane w zabytkowym pałacu, wpisanym do rejestru zabytków, Liceum Ogólnokształcące im. A. Mickiewicza przy ul. Lipowej oraz Zespół Szkół Zawodowych im. St. Konarskiego przy ul. Kolejowej. Zespół Szkół kształci młodzież w kierunkach zawodowych – piekarz, kucharz, cukiernik, obsługa hotelarska i turystyczna, technologia żywienia. W szkołach ponadgimnazjalnych uczy się około 740 osób.*

Jest to grupa usług, których rozwojowi z uwagi na ich miastotwórcze znaczenie poświęcić należy szczególną uwagę. Zabezpieczyć należy środki na ich modernizację lub realizację nowych obiektów. W przyszłości powinno to zaowocować zatrzymaniem w mieście lub na terenie rejonu młodzieży. Pozwolić to może na organizację (często we własnym zakresie) miejsc pracy, podniesienie standardu życia mieszkańców, zaoferowanie szerokiej gamy usług dla osób wykorzystujących miasto jako bazę dla turystyki, prowadzących na własny rachunek obsługę rolnictwa w zakresie zbytu i przetwórstwa płodów rolnych.

Budynek Liceum Ogólnokształcącego jest w *dobrym* stanie technicznym ale ma za małą działkę. Budynek Zespołu Szkół Zawodowych jest zbyt mały i jest położony na nienormatywnej działce.

Pomimo braku jednoznacznie sprecyzowanych przesłanek programowych, mając na uwadze dążenie miasta do wzmocnienia swojej rangi, należy się liczyć z potrzebą realizacji dodatkowego obiektu szkolnictwa ponadpodstawowego. Obiekt taki może być powiązany z programem szkolnictwa podstawowego.

b) Kultura

- Istniejące obiekty i lokalizacje – wskazane do adaptacji i termomodernizacji:

- Kościół rzymsko – katolicki (*rewaloryzacja z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej*),
- Muzeum Multimedialne (*dopuszczenie rozbudowy*),
- Opolskie Centrum Kultury aktywizujące środowiska dzieci, młodzieży, dorosłych, twórców ludowych, środowisko romskie poprzez organizację festiwalu, przeglądów,

*konkursów i spotkań. Do najważniejszych imprez artystycznych i plenerowych jednoczących lokalne środowisko, o skali regionalnej można zaliczyć „Jarmark Opolski”, nawiązujący bezpośrednio do tradycji rzemieślniczo-handlowych miasta. Działalność instruktażowa ośrodka poprzez działające w nim koła zainteresowań, kluby i zespoły artystyczne skupia się głównie wokół tańca, muzyki i plastyki. Z inicjatywy mieszkańców powstały: Opolska Gala Tańca oraz festiwal kina offowego.*

*W zakres działalności Opolskiego Centrum Kultury w sferze kultury wchodzi Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna posiadająca bogaty księgozbiór oraz prowadząca ogniska oraz kluby dla dzieci w wieku wczesnoszkolnym, zajęcia plastyczne dla dzieci oraz zajęcia literackie i ruchowe. W jej sąsiedztwie jest zlokalizowana również Powiatowa Biblioteka Publiczna.*

### c) Zdrowie i opieka społeczna

*- Szpital Powiatowy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej z oddziałami chirurgicznym, intensywnej opieki medycznej, internistyczno-kardiologicznym i neurologicznym.*

Szpital funkcjonuje w dwóch lokalizacjach: w Poniatowej i Opolu Lubelskim .

*Zakres rozbudowy Szpitala oraz jego adaptacji w dotychczasowej formie organizacyjnej, z uwzględnieniem funkcji uzupełniających jak np. ratownictwo medyczne, hospicjum jest uzależniony od ostatecznego kształtu reorganizacji służby zdrowia i zamierzeń inwestycyjnych gestora (na etapie sporządzania studium nie sprecyzowano wniosków w tym zakresie).*

### - Przychodnie

*Podstawowa opieka medyczna jest realizowana w przychodniach i poradniach specjalistycznych jak: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Opolu Lubelskim, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia „ Vita-Med”, NZOZ „Medyk” s.c. – dopuszczenie rozbudowy, NZOZ „ Vivamed”, NZOZ „REHA-MED”, Przychodnia Okulistyczna NZOZ, Gabinety Stomatologiczne NZOZ, Międzyzakładowa Poradnia Medycyny Pracy .*

Istniejąca baza lokalowa wysoko specjalistycznych usług lekarskich zabezpiecza potrzeby mieszkańców. Nowe obiekty w miarę rozwoju miasta mogą powstawać na terenach zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej, mieszanej oraz terenach usług.

### - Domy opieki społecznej

W Opolu Lubelskim brak jest obecnie obiektów opieki społecznej. W zależności od ustaleń programów *ponadlokalnych* oraz *rosnących* potrzeb lokalnych na terenie miasta należy zabezpieczyć tereny pod różnego rodzaju obiekty opieki społecznej na około 200 miejsc, co stanowić będzie około 2% ogółu mieszkańców miasta.

Obiekty te zlokalizowane powinny zostać w sąsiedztwie istniejących lub projektowanych zespołów mieszkaniowych. *Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów mieszkalnych, usługowych i innych o kubaturze i lokalizacji odpowiadającej warunkom adaptacji na cele stacjonarnej placówki pomocy społecznej. Jediną placówką realizującą zadania z zakresu usług opiekuńczych, świadczeń na rzecz niepełnosprawnych i osób potrzebujących jest Ośrodek Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim. Wobec narastania zjawisk patologicznych i marginalizacji społecznej stwierdza się niedoinwestowanie infrastruktury społecznej w ww. zakresie.*

Odnośnie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej – *poza dopuszczeniem rozbudowy*, nie przewiduje się zmian mających wpływ na strukturę przestrzenną miasta.

#### d) Łączność

Istniejące obiekty Urzędu Pocztowego zabezpieczają potrzeby miasta w związku z czym, nie ma potrzeby przewidywania na ten cel rezerw terenowych.

#### e) Sport i rekreacja

*Opolskie Centrum Kultury administruje również obiektami sportowo- rekreacyjnymi, zlokalizowanymi na terenie miasta tj.:*

- *Stadionem Miejskim, dla którego ustala się możliwość rozbudowy,*
- *Zbiornikiem wodnym z urządzonymi miejscami do kąpeli,*
- *Parkiem Miejskim (po rewaloryzacji wyposażonym w terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne ),*
- *boiskiem „za parkiem”.*

*Program usług sportu uzupełniają:*

- *boisko wiejskie przy ul. Wiejskiej,*
- *hala sportowa zlokalizowana u zbiegu ulic Pocztowej i Kolejowej.*

Proponuje się urządzenie błoni rekreacyjnych z małymi boiskami np. do tenisa, siatkówki, kometki, *hippiki* z zielenią towarzyszącą, z terenami dla imprez okresowych na łąkach w dolinie rzeki Jankówki (*Leonki*), w powiązaniu z *Zespołem Szkół Nr 1*, terenami sportowymi na zachód od parku w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie)* oraz w sąsiedztwie istniejących zespołów mieszkaniowych, na terenach wskazanych w studium. W programie *Zespołu Szkół Nr 1* przewidziano rozbudowę terenów sportowo – rekreacyjnych. Obiekt taki w powiązaniu z zapleczem szkolnym, bliskim sąsiedztwem zbiorników wodnych, na których mogą być urządzone kąpieliska

o odpowiednim standardzie i zagospodarowaną doliną rzeki może stanowić bazę dla organizacji imprez sportowych i ukierunkowanej rekreacji o zasięgu *regionalnym*.

f) Inne usługi publiczne

Nie przewiduje się zmian w stosunku do stanu istniejącego w zakresie lokalizacji następujących obiektów:

- *Komendy Powiatowej Straży Pożarnej przy ul. Przemysłowej,*
- *Ochotniczej Straży Pożarnej, (dopuszcza się jego rozbudowę),*
- *Komendy Powiatowej Policji.*

*Ustala się przekształcenie części terenu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na funkcje działalności gospodarczej i usług komercyjnych oraz możliwość rozbudowy obiektu Zakładu Karnego zlokalizowanego przy ul. Owocowej.*

W ramach terenów mieszkaniowo-usługowych lub przemysłowo-składowych mogą być realizowane w zależności od potrzeb nowe obiekty z grupy usług innych.

g) Administracja

*Opole Lubelskie jest siedzibą powiatu opolskiego i ośrodkiem jednostki samorządowej miejsko-wiejskiej. W obszarze miasta zlokalizowano instytucje związane z pełnionymi funkcjami administracji szczebla lokalnego i powiatowego, w budynkach o różnym standardzie i stanie technicznym, w szczególności:*

- *Urząd Miejski, w budynku są usytuowane również m.in. Starostwo Powiatowe i Prokuratura Rejonowa,*
- *Powiatowy Urząd Pracy,*
- *Urząd Skarbowy, ZUS, Wydział Ksiąg Wieczystych w budynku wielofunkcyjnym,*
- *Sąd ,*
- *Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,*
- *Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,*
- *Powiatowa Stacja Sanitarно- Epidemiologiczna,*
- *Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,*

Uznaje się za *zasadne dopuszczenie ich rozbudowy, modernizacji, termomodernizacji oraz zabezpieczenie terenu pod realizację nowych obiektów administracyjnych związanych z funkcją obsługi subregionu i stwarzaniem warunków do dalszego jej rozwoju. Jako miejsce realizacji nowych obiektów administracji w tym o znaczeniu ponadlokalnym określa się tereny położone przede wszystkim w centralnej części*

miasta, oparte o ulicę Lubelską i Nowy Rynek, ewentualnie jako uzupełnienie na terenie usług przy ul. Przemysłowej.

Istniejące w tym rejonie obiekty stanowią bazę do rozwoju centrum administracyjnego miasta. Wymagają one jednak systematycznego podwyższania standardu oraz przystosowania ich do obsługi osób niepełnosprawnych.

#### h) Usługi komercyjne

- Usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, a także urzędzeń obsługi turystyki i rekreacji, usług zdrowia (gabinety lekarskie, apteki, laboratoria itp.) funkcjonować będą w mieście na zasadach określanych przez wolny rynek.

- *W mieście w szczególności są słabo wykształcone usługi turystyczne. Funkcjonuje 1 hotel z miejscami noclegowymi oraz 1 pensjonat. Brak jest domów wypoczynkowych, schronisk, schronisk młodzieżowych, ośrodków kolonijnych itp.*

- Rozwój usług komercyjnych odbywać się będzie poprzez podnoszenie standardu świadczonych usług, modernizację obiektów oraz realizację trwałych, nowych obiektów *na terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta oraz na wyznaczonych w studium terenach rozwojowych usług i terenach przekształceń m.in. w strefie cmentarza parafialnego.*

- W zasadzie nie ma potrzeby *znacznego zwiększania i* wydzielania terenów przeznaczonych wyłącznie na ten cel. Realizacja usług komercyjnych odbywać się może na terenach określonych jako mieszkaniowo-usługowe, w ramach zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub jako towarzyszących zabudowie wielorodzinnej *a także jako funkcja równorzędna lub uzupełniająca na terenach działalności gospodarczej, produkcyjno-składowych, bazy gospodarki komunalnej itp. na warunkach określonych w planie miejscowym.*

- Usługi komercyjne nie mogą być kolizyjne w stosunku do funkcji podstawowej określonej dla danego terenu. Dotyczy to zarówno wielkości obiektów, branży jak i sposobu utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej.

- Usługi komercyjne, w tym *zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko* mogą być lokalizowane we wschodniej części miasta, w rejonie ulicy Przemysłowej *na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, przemysł, składy*, w istniejących wolnych enklawach lub na terenach rozwojowych w ramach zabudowy przemysłowo-składowej, *wskazanych w studium, w przy obwodnicy południowej miasta.*

- *Ze względu na położenie na obrzeżach miasta przy trasie tranzytowej o dogodnych warunkach obsługi infrastrukturalnej obszar zieleni izolacyjnej i terenów rozwojowych produkcyjno-składowych przy południowej obwodnicy miasta jest wskazywany do lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, stacje obsługi, warsztaty napraw, myjnie oraz towarzyszące usługi itp.*

*Na wszystkich terenach usługowych możliwe jest lokalizowanie uzupełniających (do 50%), towarzyszących zabudowie o podstawowym przeznaczeniu, funkcji produkcyjnych i usługowych o innym charakterze, o ile ich uciążliwość nie wykracza poza granice działek inwestycyjnych. Zasadność, rodzaj oraz udział procentowy funkcji uzupełniających należy ocenić i ewentualnie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

## **5) Tereny zielone**

Uznaje się za priorytetową ochronę głównego naturalnego terenu zielonego w mieście, który stanowią łąki wzdłuż rzeki Jankówki (*Leonki*) wraz z obniżeniem dolinnym, pełniącym funkcję korytarza ekologicznego wiążącego dolinę rzeki z obszarami niezainwestowanych użytków rolnych na południu miasta.

Jako zasadę przyjmuje się lokalizację terenów zielonych poza terenami ścisłego zainwestowania miejskiego lub jeżeli wynikałoby to z uwarunkowań przestrzennych w ramach planów miejscowych dla poszczególnych obszarów. *W ich obrębie znajdować się mogą tereny zieleni urządzonej jak skwer na Starym Rynku podlegający rewitalizacji jako przestrzeń publiczna w historycznym centrum miasta oraz tzw. „małpi gaj”, który powinien być zrewitalizowany i częściowo zagospodarowany na funkcje usług komercyjnych, związanych z obsługą rekreacji. Głównym terenem zieleni urządzonej pozostaje park miejski – zrewaloryzowany park w zespole pałacowo-parkowym w d. Niezdowie (obecnie w granicach administracyjnych miasta). W granicach miasta znajdują się również cmentarz żydowski, bez śladów maceb, wymagający uczytelnienia w krajobrazie miasta oraz ogrodzenia. W północnej części miasta znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny, objęty ochroną i uporządkowany.*

Możliwość powiększenia cmentarza parafialnego może być rozstrzygnięta po opracowaniu aktualizacji granic i ustaleniu warunków zabudowy stref ochrony sanitarnej komunalnych ujęć wody lub ustaleniu wpływu rozbudowy cmentarza w kierunku ustalonym w studium na w/w ujęcia.

## **5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym**

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. „Plan” nie ma rangi prawa miejscowego jest jednak wiążący, ponieważ jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W „Planie” zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.*

*„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” („Plan”) został uchwalony przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 w dniu 30 października 2015 r.. Plan jest zgodny z „Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” przyjętą przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. i „Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego”.*

*Miastu Opole Lubelskie przypisana została funkcja ośrodka lokalnego pełniące ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego oraz wewnątrzgałęziowego węzła o znaczeniu ponadlokalnym integrującego różne formy transportu drogowego.*

*Zgodnie z Planem miasto położone jest w Obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym Powiśle, który obejmuje dolinę Wisły wraz z przylegającymi do niej terenami.*

*Priorytet rozwojowy dla tego obszaru to rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, a podstawowe funkcje rozwojowe to rolnictwo i turystyka.*

*Jako wiodące kierunki zagospodarowania OF Powiśle Plan wskazuje:*

- *realizację przepraw mostowych na Wiśle (Kamień, Annopol),*
- *wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki,*
- *rozbudowę infrastruktury przeciwpowodziowej (głównie budowa polderów),*
- *rozwój infrastruktury leczniczo-uzdrowiskowej i turystycznej,*
- *wzmacnianie bazy rekreacyjnej i obsługi turystyki w ośrodkach miejskich,*
- *rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.*

## V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### 1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej

Podziału na funkcjonalne strefy polityki przestrzennej dokonano uwzględniając:

- istniejące uwarunkowania przyrodnicze, w szczególności dotyczące stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń,
- istniejące uwarunkowania prawne, w tym dotyczące stanu prawnego gruntów, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- aktualny sposób użytkowania, zagospodarowania terenów i ich przeznaczenia w planach miejscowych miasta Opole Lubelskie oraz ustalone w dotychczas obowiązującym studium kierunki rozwoju obszarów, a także realne możliwości dokonania ich przekształceń,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, oraz gospodarki odpadami i oraz kierunki rozwoju systemów, m.in. w zakresie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające m.in. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wielobranżowe analizy i prognozy,*
- *potrzeby i możliwości rozwoju terenów zainwestowania miejskiego w dostosowaniu do rozbudowy układu komunikacyjnego,*
- uwarunkowania wynikające z zaspokojenia potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej,
- warunki przestrzenne dla rozwoju działalności gospodarczej i innych funkcji stanowiących podstawy dla rozwoju działalności gospodarczej miasta *oraz dla rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi,*
- potrzeby w zakresie zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych,
- powiązania przestrzenne i programowe poszczególnych obszarów w celu uzyskania optymalnej, spójnej wewnętrznie struktury miasta *i odpowiadające ustalonym w studium kierunkom zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.*

W oparciu o przeprowadzoną analizę występujących uwarunkowań dokonano podziału obszaru miasta na strefy polityki przestrzennej jak poniżej:

STREFA EKOLOGICZNA **E**

*obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE - E1-E3*

STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO **M**

*obejmująca OBSZARY URBANIZACJI – M1- M17*

STREFA ROLNA **R**

*obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE – R1-R7*

a w ich ramach na obszary o odrębnych i wyróżniających się cechach funkcjonalno-przestrzennych, *według następujących kryteriów :*

- *obszary E1- E3 oraz obszary R1-R7, obejmują tereny rolne, leśne i inne aktywne biologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami na podstawie przepisów odrębnych.*
- *obszary urbanizacji w ramach których wyznaczono obszary zabudowane (zabudową mieszkaniową, usługową) - M1, M2, M4, M5, M6, M9, M11, M14 i M17 oraz obszary zabudowane (zabudową produkcyjną i inną, związaną z działalnością gospodarczą) - M7 i M16, charakteryzujące się wysokim stopniem zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i rozwiniętym układem komunikacyjnym,*
- *obszary rozwoju zabudowy – M3, M10, M12 i M13, wyznaczone na terenach niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług i infrastruktury technicznej oraz obszary rozwoju zabudowy – M8 i M15, wyznaczone na terenach rolnych w celu zabezpieczenia potrzeb w zakresie produkcji, składów, innej działalności gospodarczej oraz infrastruktury technicznej.*

## **2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta**

### **1) W zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej**

- *W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację usług nie pogarszających stanu środowiska, tj. dopuszcza się działalność usługową zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której przeprowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego oddziaływania lub inne usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.*

- Na terenach zabudowy mieszkaniowej, przy *drogach publicznych w szczególności przy projektowanych obwodnicach w ciągu dróg wojewódzkich* obowiązuje zachowanie nieprzekraczanych linii zabudowy, wymaganych przepisami szczególnymi.

2) W zakresie uwzględnienia wymogów ochrony wartości kulturowych i ekologicznych w zagospodarowaniu terenów

- W planach miejscowych obowiązuje ustalenie warunków użytkowania, zagospodarowania, zakresu ochrony obiektów stanowiących dobra kultury oraz ich bezpośredniego otoczenia, *a także obszarów wymagających przekształceń zagospodarowania, rehabilitacji, rewaloryzacji lub rewitalizacji ze względu na wartości kulturowe i przyrodnicze,*

- Dla terenów, przez które przechodzą korytarze ekologiczne *obowiązuje zachowanie ich drożności poprzez:*

- *zakazy*

realizacji *liniowych* obiektów kubaturowych i urządzeń, w szczególności *na nasypach*, sytuowanych poprzecznie w stosunku do korytarzy i budowy ogrodzeń *na cokółach*,

- *nakazy*

realizacji przepustów pod drogami,

- *zalecenia*

wprowadzania upraw wieloletnich,

*w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się jej adaptację, modernizację i uzupełnianie nowymi obiektami na obszarach poza głównym kierunkiem spływu wód okresowych, nie narażonych na podtopienia – jako zabudowy rozluźnionej w zieleni.*

2) W zakresie ochrony wartości kulturowych *obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące zasady ochrony konserwatorskiej:*

a) *W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków, działania w zakresie:*

- *prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,*

- *prowadzenia badań konserwatorskich, badań archeologicznych,*

- *przemieszczania zabytku,*

- *dokonywania podziałów zabytku,*

- *zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,*

- *umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, reklam oraz napisów,*

- *podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymagane jest uzyskanie pozwolenia*

*konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej. Prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 27 oraz art.36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z późn. zmianami),*

*b) Roboty budowlane i prace remontowe prowadzone przy zabytkach nie wpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z LWKZ zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późn. zmianami oraz art. 7 i 8 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw),*

*c) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków GEZ, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji,*

*d) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałościami pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są obowiązane wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Opola Lubelskiego.*

4) W zakresie polityki dotyczącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje:- Minimalizacja uciążliwości stosowanych technologii produkcji rolnej kierunków produkcji z punktu widzenia warunków arosanitarnych.

- Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.
- Preferowanie produkcji roślinnej nie wywołującej dysharmonii w krajobrazie miejskim, zarówno pod względem estetycznym, jak też funkcjonalnym.
- Wykluczenie prowadzenia chmielników i zblokowanych sadów.
- Zalesienie terenów rolniczych o najniższych klasach bonitacyjnych z myślą o kształtowaniu leśnej osłony ekologicznej miasta.

4) W zakresie infrastruktury technicznej

## a) Komunikacja

Warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta, oraz prawidłowego powiązania go z regionem jest określenie kierunków rozwoju układu i uporządkowanie istniejącego już systemu komunikacyjnego.

Strategia rozbudowy i organizacji ruchu winna być na bieżąco weryfikowana i koordynowana z realizacją inwestycji drogowych na terenie gminy. *W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu wszystkich jego uczestników oraz zmniejszenia uciążliwości tranzytowego ruchu komunikacyjnego dla zabudowy przy drogach wojewódzkich, zachowano zasadę ustaloną w obowiązujących dotychczas dokumentach planistycznych (planie miejscowym miasta i studium) poprzez wyznaczenie tras ww. dróg poza obszarami urbanizacji.* W zakresie dróg wojewódzkich związane to jest głównie z realizacją obwodnic na kierunkach:

- drogi wojewódzkiej nr 824 Żyrzyn- Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol – tzw. obwodnica „północna”. *Zmiana studium zachowuje trasę obwodnicy wyznaczoną w planie miejscowym miasta, poza obszarami ochrony przyrodniczej (zrezygnowano z wariantowej trasy obwodnicy „północnej” z wyżej określonych względów) i częściowo pokrywa się z trasą drogi gminnej KDG(D) nr 108208 L, która po wybudowaniu obwodnicy winna być wyłączona z sieci dróg gminnych. Realizacja obwodnicy, oznaczonej na rysunku studium symbolem KD-W(G) (824) wymaga powiązania ze skrzyżowaniem, na początku budowanej „obwodnicy południowej,” odcinkiem przebiegającym na obszarze gminy. Na obszarze stanowiska archeologicznego nr 41, położonego na trasie ww. obwodnicy, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w studium.*

– *Klasa drogi wojewódzkiej nr 824 – G (główna), rezerwowana szerokość obwodnicy „północnej” w liniach rozgraniczających – min. 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich.*

- drogi wojewódzkiej nr 747 relacji Iłża – Lipsko - Solec n/Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica tzw. obwodnica „południowa”.

*Na obszarze miasta została zrealizowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 oznaczona na rysunku studium symbolem KD-W/KDK(GP), (na odcinku około, 4,9 km, po nowym śladzie). Początek obwodnicy znajduje się na obszarze gminy i stanowi tzw. „wylot wschodni” pięciowylotowego ronda – skrzyżowania przekładanego odcinka drogi nr 747 z drogą nr 824; koniec „wschodni” obwodnicy znajduje się na obszarze gminy w miejscowości Zosin (Baba), w rejonie włączenia do istniejącej drogi nr 747. Trasa obwodnicy jest przesunięta na południe w stosunku do rezerw planistycznych.*

- *Klasa drogi wojewódzkiej nr 747 –GP, główna ruchu przyspieszonego, szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich. Dostępność drogi ograniczona - poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku studium. Minimalna odległość linii zabudowy – 60 m od*

*krawędzi jezdni nie dotyczy budynków i obiektów stacji benzynowych oraz innych funkcji służących obsłudze komunikacji samochodowej.*

Budowa obwodnicy wymaga zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących wyeliminowanie negatywnego wpływu na jakość wody pobieranej z odwiertu ujęcia wody „Elżbieta” oraz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej.

Układ podstawowy obsługujący tereny zainwestowania miejskiego i wiążący je z układem zewnętrznym obwodnic „południowej” i „północnej” w ciągu dróg wojewódzkich stanowią ulice :

- ulica Lubelska, ulica Józefowska i ulica Południowa (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824) oznaczone symbolem KD-W(G/Z)/KDG(Z), w etapie klasy G - główna, na odcinkach w obrębie zwartej zabudowy miejskiej i układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską - klasy Z - zbiorcza; docelowo po wybudowaniu obwodnicy „północnej” w ciągu ww. drogi i zastąpieniu nią odcinka przebiegającego przez miasto - obniżenie kategorii drogi na odcinkach ww. ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi – klasa drogi „Z” - zbiorcza, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”,

- ulica Kaliszańska, ulica Fabryczna, (w *dawnym* ciągu drogi wojewódzkiej nr 747), oznaczone symbolem KD-W/KDG(Z), w *przyszłości* zmienią kategorię zgodnie z przepisami odrębnymi; ulice klasy zbiorcza „Z”, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”.

- w układzie komunikacyjnym miasta ważną funkcję pełnią nadal ulice położone w ciągu dróg powiatowych – ulica Przemysłowa klasy „G”- główna, ulica Owocowa klasy „Z” - zbiorcza, ulica Szkolna klasy „Z” - zbiorcza. W studium założono zachowanie tras i parametrów pozostałych ulic w ciągu dróg powiatowych klasy „L” - lokalne, w dostosowaniu do potrzeb rozwoju miejskiej sieci komunikacyjnej, z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego ( sieci dróg powiatowych),

- ulica Parkowa, oznaczona w studium symbolem KDP(L)KDG(L)-P, dla której obowiązujące dokumenty planistyczne zakładały regulację trasy i włączenie do skrzyżowania dróg wojewódzkich (na przedłużeniu ulicy Południowej); odcinek ten, projektowany jest w zmianie studium do przekształcenia na drogę gminną, wraz z istniejącymi odcinkami ww. ulic (KDP/ KDG(L) i będzie stanowić „zachodnie obejście” centrum miasta. Odcinek ulicy, położony poza obejściem zachodnim, oznaczony symbolem KDP(L)/KDW, wskazuje się do obniżenia kategorii na drogę gminną lub wewnętrzną.

- adaptuje się trasę proponowanego, w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych, powiązania, ulicy Lubelskiej z ulicą Fabryczną, jako tzw. „obejścia wschodniego”, dla obsługi obszarów M7 i M8; odcinek obejścia, oznaczony symbolem KDP(L)/ KDG(Z), został wskazany do zaliczenia do kategorii dróg gminnych, zachowując klasę „Z”- zbiorcza (jako przedłużenie ulicy Owocowej klasy „Z”).

- odcinek oznaczony symbolem KDP(Z)-P, stanowić będzie regulację odcinka ulicy Rybackiej poprzez jej włączenie do skrzyżowania ulicy Szkolnej i Lubelskiej; proponuje się obniżenie kategorii ulicy Rybackiej, na odcinku oznaczonym symbolem KDP(L)/KDW, na pozostałym odcinku KDP(L) ulica Rybacka ma klasę „L” lokalna.

W układzie ulicznym miasta wzrośnie znaczenie ulicy Garbarskiej (KDP(L), w związku z jej powiązaniem ze skrzyżowaniem na budowanej obwodnicy południowej, oraz projektowanego jej powiązania ozn. KDG(L)-P, z ulicą Józefowską oraz istniejącego poprzez ulicę Polną - KDG(L). Zasadne byłoby podwyższenie klasy ulicy Garbarskiej, na odcinku do projektowanego jej powiązania z ulicą Józefowską oraz klasy tego powiązania na „Z”, zbiorcza.

Zmiana studium zachowuje, na odcinku od ulicy Południowej do ulicy Przemysłowej, oznaczonym symbolem KD-W(G)/KDG(Z)-P, trasę rezerwowaną w planie na budowę tzw. „obwodnicy południowej”. Budowa obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 po nowym śladzie spowodowała dezaktualizację ustaleń planu, natomiast studium zachowuje tę rezerwę na projektowaną drogę gminną klasy „Z”- zbiorcza, z korektą jej przebiegu na odcinku KDG(Z)-P, w dostosowaniu do przebiegu istniejącej drogi (gruntowej). Ustala się ponadto warunek uwzględnienia kanału technologicznego w liniach rozgraniczających ww. ulicy dla zarezerwowania powiązań terenów przedsiębiorczości (w tym lokalizacji obiektów produkcji energii z OZE), po obu ww. drogi, z GPZ.

- Wyznaczono w studium **najważniejsze** nowe odcinki ulic klasy „D” i „L”, projektowane do włączenia do sieci dróg gminnych, oznaczone symbolami KDG(D)-P i KDG(L)-P, dla obsługi obszarów rozwoju zabudowy – M10, M15, M12, M13 i M8.

Adaptuje się sieć pozostałych dróg gminnych, klasy „D” - dojazdowych, z korektami:

- przebiegu ulicy Zielonej,

W studium zrezygnowano z wyznaczonych planistycznie, projektowanych jako ulice lokalne - „L”, powiązań ulicy Józefowskiej z ulicą Garbarską, ulicy Polnej z ulicą Długą oraz z powiązania ulicy Szpitalnej z ulicą Lubelską.

W przekroju poprzecznym ulic zbiorczych należy uwzględnić realizację ścieżek rowerowych o parametrach dostosowanych do warunków terenowych oraz natężenia ruchu.

Punktami strategicznymi wiążącymi układ ulic zbiorczych z centrum miasta są skrzyżowania:

- ulic: Lubelskiej i Podzamcze,

- ulic: Józefowskiej i al. 600-lecia,

- ulic: Fabrycznej i Przemysłowej,

przenoszące ruch zarówno w obręb śródmieścia jak i z niego w inne rejony miasta. Wewnątrz obszaru Śródmieścia obsługę komunikacyjną przejmują ulice układu obsługującego – lokalne i dojazdowe. Klasa i parametry tych ulic winny być dostosowane do obsługi poszczególnych terenów. Ze względu na objęcie strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Śródmieścia – niemożliwe jest w tych granicach uzyskanie wymaganych normatywnym parametrami technicznych ulic.

Uznaje się za konieczne opracowanie, w ramach planów miejscowych dla tego terenu, projektu organizacji ruchu z zastosowaniem tzw. strefy „ruchu uspokojonego”.

Pozostałe obszary zainwestowania miejskiego obsługiwane są poprzez układ ulic zbiorczych ulicami lokalnymi i dojazdowymi o normatywnych parametrach technicznych wynikających z przewidywanego natężenia ruchu.

*Ustala się zarezerwowanie terenu pod budowę przystanku busów w rejonie Starego Rynku na przedłużeniu ulicy Piekarskiej oraz pod parkingi. Poza istniejącymi i planowanymi w planie miejscowym - adaptowanymi w studium, wyznacza się nowe lokalizacje parkingów w rejonie ulicy Podzamcze, przy ulicy Lubelskiej, ulicy Józefowskiej, ulicy Długiej, ulicy Przemysłowej oraz w strefie sanitarnej cmentarza parafialnego, zgodnie z rysunkiem studium. **Dopuszcza się budowę parkingów wielopoziomowych z dopuszczeniem możliwości lokalizacji funkcji usługowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej. Parkingi takie nie mogą dominować gabarytami nad sąsiadującą zabudową.***

*Adaptuje się trasę kolejki wąskotorowej obsługującej dawną cukrownię dla obsługi ruchu turystycznego, część terenów kolejowych poza dnem doliny rzecznej może zostać przekształcona na usługi komercyjne (np. obsługi turystyki, gastronomii, handlu itp.), w obszarze dolinnym na funkcje rekreacji, sportu, zbiorniki wodne itp.*

## b) Inżynieria sanitarna

### Zaopatrzenie w wodę

- Istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę zaspokaja potrzeby bytowo-gospodarcze mieszkańców oraz potrzeby przeciwpożarowe (poziom zwodociągowania miasta ok. 96%). Źródłem zaopatrzenia w wodę pozostanie zorganizowany system dostawy wody pitnej w postaci wodociągu miejskiego zasilany z komunalnego ujęcia wód podziemnych „Elżbieta”.

- Zaopatrzenie w wodę pokrywane będzie z istniejących odwiertów ujęcia komunalnego (3 studnie głębinowe na terenie miasta, 2 studnie na terenie gminy) poprzez stację wodociągową ze zbiornikami wyrównawczymi. Przyjęto pełne zwodociągowanie miasta ze stacji wodociągowej w rejonie wsi Elżbieta. Rezerwy zdolności produkcyjnej ujęcia wody wykorzystane są w niewielkim procencie. W związku z budową obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej

Nr 747 wyłączenia z eksploatacji wymaga najbliższy położony odwiert studzienny ujęcia wody „Elżbieta”.

- Miasto posiada zaprojektowany pierścieniowy układ sieci z nielicznymi odcinkami rozgałęzonymi. *Zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną budowę, rozbudowę i modernizację wodociągu gminnego.*

- *Sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do jednostki osadniczej powinna zapewniać wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).*

- *W eksploatacji wód do celów przemysłowych warunkiem będzie ich racjonalne wykorzystanie poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz ewentualne wykorzystanie wód powierzchniowych.*

- *W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, zaleca się opracowanie i ustanowienie stref ochronnych komunalnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

- Obowiązuje trwała adaptacja i ochrona istniejących na terenie miasta studni głębinowych awaryjnych.

#### Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- Gospodarka ściekowa miasta oparta jest o miejską oczyszczalnię ścieków o wysokosprawnej technologii podyktowanej ograniczoną możliwością zrzutu wód pościekowych.

- Tereny wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta również uwzględniono w układzie ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

- Oczyszczalnia komunalna posiada dwukrotnie większą rezerwę przepustowości w stosunku do obecnego jej wykorzystania i pozwala całkowicie zabezpieczyć potrzeby wynikające z przewidywanego rozwoju miasta (*przepustowość oczyszczalni 5040 m<sup>3</sup>/d*). Zajmowany teren oczyszczalni o pow. 10 ha umożliwi również ewentualną przyszłą jej rozbudowę. Pracę oczyszczalni cechuje zadawalająca redukcja zanieczyszczeń.

- Dla obiektów położonych poza zasięgiem zlewni programowych kanałów przewiduje się kanalizację lokalną z wywozem ścieków wozami asenizacyjnymi do punktu zlewu zlokalizowanego na terenie oczyszczalni.

*- Zakłada się wdrażanie systemów indywidualnej kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków), z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej.*

#### Odprowadzenie ścieków deszczowych

- Oczyszczanie ścieków deszczowych z terenu miasta zaprojektowano w separatorach oddzielających szlam, piasek i związki ropopochodne, przed wprowadzeniem ich do odbiornika.

Uwzględniając charakter i ukształtowanie zlewni, programowany układ komunikacyjny oraz uwarunkowania rozwoju miasta, przyjęto następujące zasady kształtowania systemu kanalizacji deszczowej w mieście:

- utrzymanie i rozwój rozdzielczego systemu kanalizacji,
  - maksymalne wykorzystanie istniejącej kanalizacji deszczowej,
  - odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów rozwojowych za pomocą sieci kanałów dostosowanych w jak największym stopniu do układu komunikacyjnego.
- Konieczność oczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczonych centrów miasta do śródlądowych wód powierzchniowych wynika z obowiązujących przepisów szczególnych.
- Odprowadzenie wód powierzchniowych z terenów podmiejskich przewiduje się powierzchniowo.
- Rozwój gospodarki komunalnej zakłada wysoki i średni standard obsługi inżynieryjnej i wyposażenia mieszkań. Obowiązuje zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacji.

#### Zaopatrzenie w ciepło

*- Centralny system ciepłowniczy miasta Opole Lubelskie zapewnia bezpieczeństwo pokrycia potrzeb cieplnych przyłączonych do niego odbiorców. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych różnych nośników energii, pod warunkiem, że mają one minimalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego. Preferowane paliwa to gaz, olej opałowy oraz energia elektryczna.*

*- W budownictwie indywidualnym powinno się systematycznie eliminować kotłownie na paliwa stałe. Zakłada się zmianę struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło.*

*- Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków.*

## Zaopatrzenie w gaz

- Przewiduje się dalszą gazyfikację miasta z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych.

W celu niezawodności dosyłu gazu do miasta (gazu śr. ciśn. od strony m. Poniatowa) przewiduje się dodatkowy dosył gazu od strony południowej.

*- Wymagania dotyczące sieci gazowych, w szczególności szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Drzewa mogą być sadzone w odległości min. 2,0 m od gazociągu (dot. gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie), licząc od osi gazociągu do pni drzew.*

*Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.*

*Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągu niskiego i średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie) z zastrzeżeniem, że dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, szerokość strefy kontrolowanej wynosi np. 3,0 m dla budynków i drzew.*

*- Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059), zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.*

## Gospodarka odpadami

*- Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz założono zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie.*

- W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2022”, gminę Opole Lubelskie zakwalifikowano do Regionu Centralno-Zachodniego z najbliższymi Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Beżycach oraz w Lublinie i Wólce Rokickiej.

- Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.) wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.

#### d) rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej

##### Elektroenergetyka

- Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty i sieci o napięciu 220 kV i wyższym)

Na terenie miasta nie istnieje i nie przewiduje się realizacji elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty i sieci o napięciu 110 kV i niższym).

Stacje transformatorowe 110/15 kV oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV

Studium zachowuje istniejącą w południowej części miasta lokalizację stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Główny Punkt Zasilający – Opole oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: GPZ-Opole – GPZ Budzyń i GPZ-Opole – GPZ-Poniatowa wraz z ich strefami ochronnymi - pasami technologicznymi poszczególnych linii.

Strefa ochronna dla każdego toru linii WN-110 kV wynosi 40,0 m (20,0 m od osi linii) i wprowadza ograniczenia w sposobie użytkowania terenu tj. zakaz zabudowy, składowania materiałów łatwopalnych oraz nasadzeń drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii wysokiego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii.

Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych przepisów obowiązujących w czasie budowy budynku.

- Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV i stacje transformatorowe 15/04 kV.

Adaptuje się istniejący na terenie miasta układ sieci i urządzeń średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV oraz zakłada się ich modernizację, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych linii, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela (dysponenta) sieci. Dopuszcza się zmianę tras poszczególnych linii oraz

*skablowanie linii w wykonaniu napowietrznym, na warunkach określonych przez właściciela sieci.*

*Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają strefy ochronnej - pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii). Ponadto, w strefie linii nie wolno składować materiałów łatwopalnych i nasadzać drzew wysokopiennych.*

*Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii. Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych obowiązujących przepisów w czasie realizacji budynku.*

*Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).*

#### *- Telekomunikacja*

*W zakresie telekomunikacji adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz przewiduje się ich rozbudowę i modernizację zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.*

*Zakłada się:*

- objęcie terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,*
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,*
- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieci teleinformatycznych.*

*Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu, zgodnie z przepisami szczególnymi.*

#### *- Odnawialne źródła energii*

*W zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej – słonecznej, na terenach oznaczonych w studium symbolem P-O, gdzie dopuszcza się lokalizację zespołu ogniw fotowoltaicznych (farmy fotowoltaicznej), z zachowaniem przepisów szczególnych i strefy ochronnej w obrębie wyznaczonego terenu. W przypadku gdy produkcja energii z ogniw fotowoltaicznych na w/w obszarze będzie nieuzasadniona ze względów ekonomicznych lub technologicznych dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych których oddziaływanie nie może zagrażać jakości wód komunalnego ujęcia wody.*

*Energia promieniowania słonecznego najpowszechniej powinna być wykorzystywana do celów grzewczych poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych w budownictwie, rolnictwie, drobnym przemyśle, turystyce i rekreacji – szczególnie w obiektach działających sezonowo w okresie wiosenno-letnim. W przypadku instalacji produkujących energię elektryczną ekonomicznie uzasadniona może być budowa dla zasilania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w oddaleniu od sieci elektroenergetycznych, także w instalacjach hybrydowych towarzyszących infrastrukturze drogowej ( znakach drogowych, słupach oświetleniowych).*

*Nie wprowadza się ograniczeń dla realizacji:*

- mikroelektrowni wiatrowych (poniżej 100 W mocy) – używanych głównie do ładowania akumulatorów tam, gdzie nie ma dostępu do sieci,*
- małych elektrowni (od 100 W do 100 kW) – służących potrzebom pojedynczych gospodarstw lub małych firm, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja na obszarach Natura 2000, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.*

*Na obszarze miasta wskazano ponadto możliwość lokalizacji na terenie oczyszczalni ścieków, oznaczonym symbolem TK/K,P-O, biogazowni dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji i z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).*

### **3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej**

#### **STREFA EKOLOGICZNA E**

##### **Obszar o ograniczonej zabudowie - E1**

*- Jest to teren stanowiący ośnowę podstawowego systemu przyrodniczego miasta, z obszarem węzłowym i węzłami ekologicznymi i element Systemu Przyrodniczego Gminy, wpływający na warunki aerosanitarnie miasta.*

- Obszar powiązany jest poprzez *suche bądź okresowo podmokłe doliny erozyjno-denudacyjne, ekosystemy leśne i zwarte zadrzewienia, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne, przechodzące przez strefę zainwestowania miejskiego z terenami rolnymi, na południu oraz obszarem E2, na północy.*

Stanowi fragment – położony w granicach administracyjnych miasta – ekosystemu rzeki Jankówki (*Leonki*), powiązanego z ekosystemami leśnymi na terenie gminy.

*Wschodniej części strefy, wyodrębnionej jako żerowisko nietoperzy nadano status ostoji siedliskowych (tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony - SOO) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 0600540), została zatwierdzona 16.01.2009 r. przez Komisję Europejską.*

*W obszarze E1 – na terenach użytków zielonych, gleb organicznych, a zarazem terenach inwersyjnych, z płytką wodą gruntową, wyklucza się zabudowę lub ogranicza (w przypadkach określonych w studium). Obszar powinien zachować charakter terenu otwartego, aktywnego biologicznie i pełniącego istotną rolę w stabilizowaniu stosunków wodnych.*

Fakt ten powinien być uwzględniony we wszystkich decyzjach przestrzennych dotyczących tego obszaru.

- Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna prowadzić do likwidacji występujących zagrożeń dla środowiska i *rewitalizacji oraz rehabilitacji terenów zdegradowanych.*

- *W oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. Nr25 z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami) - na tym terenie winny obowiązywać następujące zasady:*

- *Ochrona ekologicznej drożności przestrzennej doliny poprzez:*

- *stworzenie korzystnych warunków dla tranzytu ekologicznego, a w przypadku istnienia barier ekologicznych zastosowanie rozwiązań technicznych i biologicznych ułatwiających ich przenikanie,*
- *zakaz nowego zainwestowania kubaturowego, z wyłączeniem przypadków dopuszczonych w studium,*
- *zakaz przegradzania doliny budowlami, utrudniającymi przewietrzanie i przepływ wód powierzchniowych.*

- *Stabilizacja stosunków wodnych w dolinie rzeki poprzez:*

- *zakaz wprowadzania nowych melioracji odwadniających,*
- *zapewnienie warunków do swobodnego spływu wód powierzchniowych,*
- *ochronę i restytucję powierzchni biologicznie czynnych, maksymalne ograniczanie*

utwardzania nowych terenów (parkingi, place),

- *zakaz zmiany użytkowania terenów łąk na uprawy polowe,*
- *częściowa transformacja użytkowania gruntów, zmierzająca do przywrócenia zgodności użytkowania ziemi z naturalnym siedliskiem,*
- *zaniechanie nawożenia łąk nadrzecznych.*
- *W stosunku do istniejących obiektów kubaturowych obowiązuje:*
  - *dopuszczenie remontów i rozbudowy istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla poprawy ich stanu technicznego i standardu lub uzupełnień zabudowy na terenach wyznaczonych w studium i na warunkach określonych w planie miejscowym,*
  - *zakaz wprowadzania sposobów użytkowania mogących pogorszyć stan środowiska.*
- *Obowiązuje ochrona różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej m.in. poprzez zachowanie sposobu użytkowania obszaru lub jego zagospodarowanie nie stanowiące zagrożenia dla przekształceń biocenoz.*
- *Obowiązuje zagwarantowanie dostępności do rzeki zgodnie z wymogami prawa wodnego.*

Wymaga to wydzielenia z istniejących ogródków działkowych i targowiska, przyległego do rzeki, ogólnodostępnego pasa terenu.

*Ponadto obowiązują warunki:*

- *Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych na wodach istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa i urządzeń melioracji wodnych podstawowych (odmulanie koryt rzecznych z rozplantowaniem urobku na gruntach przyległych do rzeki, wycinka drzew i krzewów, karczowanie pni utrudniających swobodny przepływ wody, remont budowli hydrotechnicznych itp.),*
- *Dopuszcza się budowę obiektów hydrotechnicznych w korytach cieków,*
- *Zakaz zabudowy działek w odległości mniejszej niż 4,0 m i ich grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej cieków wodnych,*
- *Zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp rzecznych,*
- *Nakaz zachowania, konserwacji i ochrony drożności istniejących rowów melioracyjnych,*
- *Nakaz utrzymania urządzeń melioracji szczegółowych przez właścicieli gruntów na których znajdują się te urządzenia.*
- *Obszar położony pomiędzy terenami oczyszczalni, a ulicą 600-lecia, a także na południe od zabudowy w obszarze M17, poza dnem doliny rzeki Jankówki (Leonki), znajdujący się w korytarzu ekologicznym powinien zostać zalesiony, zgodnie z zasadą określoną na rysunku studium.*

- Dopuszcza się przekształcenie części terenu oczyszczalni ścieków (oznaczonej symbolem TK/K,P-O) na lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii (biogazowni), dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji, z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).

- Konserwacja istniejących i realizacja nowych elementów infrastruktury technicznej powinna uwzględniać maksymalnie ochronę i nienaruszanie istniejących ekosystemów.

- Obszar E1 predysponowany jest do pełnienia funkcji rekreacyjnych związanych z codziennym wypoczynkiem mieszkańców miasta. Realizacja tych funkcji może być spełniona poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów - zrewaloryzowany miejski park w d. Niezdowie (obecnie w granicach m. Opole Lubelskie), zbiornik wodny rekreacyjny z miejscami do kąpeli, tereny sportowo-rekreacyjne w oparciu o kompleks boisk Zespołu Szkół Nr1, boisko przy drodze gminnej do Grabówki. Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej, turystyki kwalifikowanej, jako:

- przekształcenia stawów rybnych i ich nabrzeży, oznaczonych na rysunku studium,
- przekształcenia terenów odprowadzania ścieków przemysłowych cukrowni(TP/US),
- przekształcenia terenów zieleni publicznej tzw. „małpi gaj”- na teren rekreacji, z uzupełniającymi usługami (ZP/US,U),
- zagospodarowanie terenów łąk w rejonie ulic 600-Lecia i Józefowskiej na teren sportu- zaplecze stadniny koni.

Na obszarze E1 znajdują się obiekty prawnie chronione:

- zespół pałacowo-parkowy w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3), ujęty w rejestrze zabytków województwa lubelskiego, na terenie którego są dwa pomniki przyrody – wiąz szypułkowy i kasztanowiec biały.
- kapliczka z figurą Matki Boskiej na stawach ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 1, 27, 28, 30, 32.

Zespół parkowo-pałacowy w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) został objęty rewaloryzacją, w części dotyczącej dawnego parku pałacowego, obecnie parku miejskiego. Zakres działań objął korektę zieleni, przebudowę i renowację stawów, przebudowę dróg i alejek, budowę miejsc postojowych, obiektów rekreacji i małej architektury, amfiteatru. Sposób wykorzystania zabytkowego pałacu winien zagwarantować jego integralność z założeniem parkowym, niezależnie od obecnej struktury własności całego zespołu – przeznaczenie na cele publiczne (kultury, oświaty) lub komercyjne (hotel, centrum konferencyjne). Rewitalizacja zieleni parkowej zapewnia zachowanie i odpowiednie zagospodarowanie terenu parku, w szczególności w sąsiedztwie pomników przyrody.

Do trwałej adaptacji kwalifikuje się obecny sposób użytkowania oficyn.

W rejonie przyległym od zachodniej strony parku boiska sportowego, *urządzono* kompleks obiektów przeznaczonych do wypoczynku czynnego mieszkańców.

- Uznaje się za możliwe utrzymanie istniejącego targowiska pod warunkami:
  - urządzenia pasa zieleni izolacyjnej od rzeki, stanowiącego fragment nadrzecznego ciągu zieleni publicznej, zapewniającego dostęp do rzeki,
  - wykonania systemu odprowadzania wód powierzchniowych z ich oczyszczeniem w celu zlikwidowania zagrożenia dla czystości wód rzeki *i wód podziemnych*,
  - *budowy parkingów dla obsługi targowiska i ogrodów działkowych oraz terenów mieszkalno- usługowych, sąsiadujących ze strefą E1, z zachowaniem warunków studium.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - E2**

- Położony na północ od projektowanej obwodnicy drogi *wojewódzkiej* Nr 824, niezainwestowany.
- Obejmuje kompleksy: leśne zadrzewienia, kompleks użytków rolnych kl. IV, V, VI, w tym enklawy łąk oraz nieużytki.
- W przeważającej części leży na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK), dla którego obowiązują zasady *zagospodarowania przestrzennego ustalone w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

*Na terenie ChOCK obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru:*

*1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,*

- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
- 3) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
- 4) ochrona specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe),
- 5) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,
- 6) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpola widokowych, usuwanie lub przestanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
- 7) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
- 8) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczającymi erozję gleb.

Na Obszarze zakazuje się:

- 1) Zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

*5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,*

*6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*

*- Zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.*

*- Zakaz, o którym mowa w pkt 6 nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.*

*- W granicach ChOChK projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia – Jankowa”, na obszarze częściowo położonym w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie. Do czasu nadania temu obszarowi statusu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, powinna obowiązywać ochrona planistyczna, gwarantująca zachowanie tego obszaru w dotychczasowym stanie. Do głównych zasad gospodarowania na ww. obszarze należą:*

*- zakaz wykaszania i wypalania pasów szuwarów i traw, zwłaszcza w okresie rozrodczym zwierząt (1.03. do 31.07.),*

*- wycinania starodrzewu.*

*- Nie przewiduje się zmian sposobu użytkowania terenów, za wyjątkiem zalesień.*

*- Obowiązuje zakaz zalesiania terenów podmokłych i łąk. Nie należy wprowadzać obcych gatunków drzew, obowiązuje zalesianie miejscowymi ekotypami.*

*- Na Obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 42, 46, 47 i fragment stanowiska 41.*

*- Dopuszcza się możliwość wykorzystania obszaru dla potrzeb rekreacji (szczególnie świątecznej), bez urządzania terenów i budowy bazy rekreacyjno-usługowej, z wyjątkiem tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami i obiektami jak wiatrochrony, obiekty małej architektury itp.*

*- Wskazuje się lokalizację parkingu dla obsługi ruchu turystycznego, we wschodniej części terenu, w rejonie skrzyżowania obwodnicy z kolejką wąskotorową lub w rejonie obwodnicy północnej i przyleśnej drogi wewnętrznej.*

*- Dla obszarów projektowanych zalesień wskazane jest opracowanie planu miejscowego.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

## STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M

### OBSZAR URBANIZACJI

#### Obszar zabudowany - M1

- Obszar wielofunkcyjny – centrum usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.

- Preferowane funkcje: usługi publiczne istniejące i *projektowane*, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, usługi komercyjne, w tym z zakresu obsługi ruchu turystycznego i uzupełniająca funkcja mieszkaniowa.

- Poza nielicznymi enklawami oraz terenem pomiędzy ulicą Polną i Długą obszar prawie całkowicie zabudowany zwartą i skupioną zabudową.

- *Na rysunku studium wyznaczono lokalizację usług publicznych ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy. Należą do nich, objęte rewaloryzacją i rewitalizacją – zespół kościelny, przebudowane i zmodernizowane kino miejskie, w którym zlokalizowano Opolskie Centrum Kultury z salą widowiskową, konferencyjną i szkoleniową, muzeum multimedialne w dawnej świetlicy OSP, Zespół Szkół Nr 2, stadion miejski oraz hala sportowa. Obszar koncentruje usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym; ważniejsze z nich oznaczono na rysunku studium numerami I-VI. Należą do nich Liceum Ogólnokształcące (I), Zespół Szkół Zawodowych (II), Szpital Powiatowy (III), Siedziba Starostwa Powiatowego i władz gminy (IV), Powiatowa Komenda Policji (V), Urząd Skarbowy (VI).*

- Wszystkie rezerwy terenowe powinny być przeznaczone na cele publiczne (ewentualne powiększenie terenów istniejących szkół, obiektów administracji) i *usługi komercyjne*, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.

- *Wschodnia część obszaru M1 jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO), w sieci Natura 2000 - ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).*

- *Znaczna część obszaru jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego:*

- *zabytkowego układu urbanistycznego miasta Opola Lubelskiego, w zmienionych granicach, dostosowanych do zachowanych elementów*

*historycznego układu oraz charakteru zabudowy,*

- *zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich,*

- popijarskiego zespołu klasztornego
- *dworca kolejowego (ul. Kolejowa)*
- Na terenie występują obiekty wpisane do *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)*:
  - *zajazd ob. apteka (ul. Lubelska 2)*
  - *zajazd ob. sklepy (ul. Nowy Rynek 8)*
  - *zajazd ob. dom mieszkalny i sklepy (ul. Stary Rynek 44)*
  - *ofycyna w zajęździe ob. dom mieszkalny (ul. Stary Rynek 44)*
  - *pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek)*
  - *Obelisk (ul. Partyzancka)*
  - *D. ratusz (ul. Nowy Rynek 6)*
  - *Figura Matki Boskiej Królowej Polski (ul. Kolejowa)*

oraz stanowisko archeologiczne przy ul. Ogrodowej na posesji nr 16. Potencjalnymi obszarami znalezisk archeologicznych są:

- zespół popijarski
- zespół pałacowo- parkowy Lubomirskich.
- Na terenie objętym ochroną zabytkowego układu urbanistycznego obowiązuje:
  - Zachowanie, jako jedynej w mieście dominanty architektonicznej, którą stanowi kościół wraz z kompleksem gmachów popijarskich w jego sąsiedztwie oraz w południowej pierzei Nowego Rynku (obecnie ul. Kościuszki).

Z tego względu wysokość zabudowy w rejonie Starego i Nowego Rynku nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z dopuszczeniem w indywidualnych przypadkach wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji użytkowej.

- *Objęcie rewitalizacją „Historycznego Centrum”:*

*Starego Rynku – jako obszaru przestrzeni publicznej – urządzenie na jego części placu o nawierzchni harmonizującej z otoczeniem, z elementami małej architektury adaptacja części istniejącego skweru z możliwością wymiany nasadzeń, aranżacji form zieleni i małej architektury, przedłużenie ulicy Piekarskiej i urządzenie przystanku dla komunikacji zbiorowej (busów).*

- Zachowanie skali charakteru zabudowy zachodniej i południowej pierzei Starego Rynku. Zabudowa pierzei północnej o małej wartości architektonicznej winna być poddana rehabilitacji.

- Istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na Nowym Rynku z zachowaniem dotychczasowych gabarytów, dekoracji elewacji i pozostałości sklepień we wnętrzach. Dotyczy to szczególności pierzei zachodniej, budynku i otoczenia ratusza oraz obiektów położonych przy ulicy Lubelskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Ogrodową.
- Jako zasadę należy przyjąć zachowanie istniejących linii zabudowy.
- Zachowanie układu ulicznego w istniejących liniach rozgraniczających, *docelowo, po wybudowaniu obwodnic miasta w ciągu dróg wojewódzkich*, o parametrach dostosowanych wyłącznie do potrzeb obsługi obszaru, z wprowadzeniem tam stref ruchu uspokojonego. W celu usprawnienia ruchu lokalnego zaleca się zachowanie - istniejących przejść pomiędzy Starym Rynkiem a ulicami Długą i Ogrodową.
- Uporządkowanie zapleczy istniejącej zabudowy i wymiana, nie posiadającej żadnej wartości architektonicznej i technicznej, zabudowy gospodarczej na nową.
- Wobec braku możliwości ustanowienia dla zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich jednego użytkownika, niezbędnym jest opracowanie kompleksowego, obejmującego tereny będące we władaniu wszystkich użytkowników, projektu zagospodarowania lub planu miejscowego zmierzającego do jego przestrzennej rewaloryzacji.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną. Sieć elektryczna – skablowana. Ogrzewanie obiektów paliwem ekologicznym, z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.
- *Znaczna część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowywania, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.*

### **Obszar zabudowany - M2**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej o średniej i niskiej intensywności, obejmujący istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej o charakterze budownictwa osiedlowego i dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej.
- Adaptacja funkcji mieszkaniowej.
- Część obszaru położona jest w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej (fragment zabytkowego układu urbanistycznego miasta, część zespołu pałacowo-parkowego).

Na obszarze znajdują się *obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)* :

- kapliczka p.w. św. Maksymiliana Kolbe (ul. Puławska)
- *pomnik ku czci żołnierzy AK (ul. Puławska)*
- Konieczne jest podniesienie standardu zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu.
- W ramach modernizacji istniejącej zabudowy kubaturowej, jej uzupełnienia i wymiany zaleca się:
  - wprowadzenie wysokich dachów,
  - dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków jednorodzinnych poprzez wprowadzenie wysokich dachów z wykorzystaniem poddaszy do celów użytkowych,
  - dopuszczenie dla budynków usługowych *i mieszkalno - usługowych* wysokości do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.
- *Zachodnia część terenu przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ME) jest położona w Systemie Przyrodniczym Gminy i na terenie występowania gruntów organicznych – sposób zagospodarowania działek w granicach SPG, należy dostosować do warunków jego funkcjonowania. W szczególności obowiązuje wykluczenie z zabudowy torfowiska oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej przy granicy z Obszarem E1. Dopuszcza się przekształcenie terenu poza SPG, przeznaczonych w planie na zabudowę ekstensywną*
- *na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ME/MN).*
- Obowiązuje wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.
- Obowiązuje modernizacja gospodarki cieplnej poprzez wymianę kotłowni węglowych na opalane gazem lub innym paliwem ekologicznym.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.
- *Część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowawcze, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.*

### **Obszar rozwoju zabudowy - M3**

- *Obejmuje obszar przeznaczony w planie miejscowym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wskazany do zabudowy mieszkaniowej mieszanej zorganizowanej, wielorodzinnej i jednorodzinnej o niskiej intensywności, obecnie użytkowany rolniczo.*

*W części przy ul Polnej i Garbarskiej istnieje rozluźniona zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.*

- W programie zagospodarowania *Obszaru* należy zabezpieczyć program w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, opieka społeczna itp.) i komercyjnych (rzemiosło, handel, gastronomia itp.), dla bezpośredniej obsługi mieszkańców, *nie wydziela się ich lokalizacji imiennej.*

- Obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan, z wyłączeniem jego części (istniejącego pasa zabudowy) bezpośrednio przy ulicy Garbarskiej i zachodniej części ulicy Polnej.

- W planie miejscowym należy:

- uwzględnić sposób zagospodarowania i charakter zabudowy właściwy dla skali miasta *i zapewniający ochronę panoramy widokowej od strony obwodnicy południowej miasta,*

- realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu uwarunkowane jest równoczesnym uzbrojeniem w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany - M4**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący istniejący zespół zabudowy.

- Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu.

- Konieczne jest podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie, uporządkowanie i zagospodarowanie terenu.

- Zaleca się w ramach modernizacji zabudowy wymianę dachów na wysokie z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji.

Obowiązuje:

- wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta. urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obowiązuje zachowanie historycznej linii i charakteru zabudowy.

- Przy ul. Józefowskiej znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

- cmentarz rzymsko-katolicki „stary” (ul. Józefowska)

- Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska)

- *Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska)*

- Przez teren przechodzą dwa korytarze ekologiczne:

- w północnej części terenu,

- korytarz przy zachodniej granicy łączący strefę ekologiczną E1 z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar zabudowany - M6**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący *istniejący* zespół zabudowy jednorodzinnej, teren cmentarza żydowskiego *usługi publiczne i komercyjne oraz usługi komunikacji z enklawami użytkowników rolnych*.

- W stosunku do istniejącej zabudowy jednorodzinnej konieczne jest podniesienie standardów, odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu, *dostosowanie do uwarunkowań fizjograficznych – urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej przy granicy ze strefą E1*.

- Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej od cmentarza rzymsko-katolickiego.

- Na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- cmentarz żydowski oraz stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 59-60.

- Teren cmentarza stanowi węzeł ekologiczny, poprzez który przebiega korytarz ekologiczny łączący obniżenie dolinne rzeki Jankówki (*Leonki*) z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

### **Obszar zabudowany - M5**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej *i mieszkalno-usługowej*, obejmujący tereny dawnej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, cmentarza rzymsko-katolickiego oraz użytkowników rolnych.

- Na terenie położonym na południe od ulicy Cmentarnej realizacja zabudowy do 2 kondygnacji, z których druga jest poddaszem użytkowym.

- *Projektowany parking dla obsługi cmentarza.*

- *Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej cmentarza rzymsko – katolickiego – 50m, w strefie dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, budynków gospodarczych i garaży, z zachowaniem przepisów odrębnych.*
- *Teren położony wzdłuż ulicy Długiej stanowi fragment objętego ochroną konserwatorską zabytkowego układu.*
- *Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*
- *Część obszaru znajduje się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, na którym Gmina będzie podejmować działania przygotowywania, koordynowania i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, w zakresie jej właściwości i zadań własnych.*

### **Obszar zabudowany - M7**

Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo-składowych i działalności gospodarczej *usług publicznych – lokalnych (przedszkole, żłobek) i ponadlokalnych – Powiatowa OSP(VII), Zakład Penitencjarny(VIII), komercyjnych oraz obsługi komunikacji*, z enklawami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) oraz użytków rolnych.

- *Zmiana głównej funkcji – przekształcenie i rehabilitacja terenów d. cukrowni. Zmiana przeznaczenia na działalność gospodarczą, produkcyjno-usługową z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, której oddziaływanie nie będzie powodować kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem Obszarów E1 i M2 i negatywnie oddziaływać na środowisko oraz z zachowaniem warunków ochrony konserwatorskiej dotyczących obiektów figurujących w GEZ. Postulowane opracowanie oferty inwestycyjnej ukierunkowanej na inwestorów z sektora szeroko pojętej biogospodarki i usług prozdrowotnych itp.*

- *Przekształcenia terenu przy ul Kwiatowej i Owocowej, przeznaczonego w planie miejscowym na przeniesienie targowiska miejskiego i na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo – mieszkalne (DH/UM, DG/UM) oraz przedsiębiorczości (w obszarze M8 ).*

- *Przekształcenie terenu z istniejącą zabudową przy ul. Przemysłowej, przeznaczonego na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo- mieszkalne (DG/UM).*

- *Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji obiektami usługowymi, w tym możliwość lokalizacji funkcji na terenach usługowych - usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych, funkcji usługowych - w terenach przeznaczonych na funkcje usługowo - mieszkaniowe, produkcyjne, składowe, działalność gospodarczą, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.*

- W zagospodarowaniu Obszaru należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

- Plan miejscowy obszaru winien wprowadzić:

- ograniczenie lub przekształcenie funkcji mieszkaniowej i rolniczej,

- ograniczenie funkcji kolizyjnych z przyległymi strefami mieszkaniowymi i mieszkalno-usługowymi (M1, M3, M4, M11, M13 i M14).

- Na obszarze występują obiekty ujęte w *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)* :

- *Cukrownia Główny budynek produkcyjny (ul. Fabryczna )*

- *Cukrownia Budynek zarządu ( ul. Fabryczna 31)*

- *Cukrownia budynek administracyjny i warsztaty ( ul. Fabryczna 33)*

- Przy modernizacji wymienionych obiektów należy zachować ich *bryłę* oraz wystrój zewnętrzny.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz uporządkowanie gospodarki cieplnej w kierunku likwidacji zanieczyszczenia powietrza. Zaleca się wykorzystywanie istniejącego ujęcia wody przy ulicy Przemysłowej jako źródła wody do celów przemysłowych.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar rozwoju zabudowy - M8**

- Obszar przeznaczony w planie miejscowym *i obowiązującym studium* do rozwoju funkcji przemysłowo-składowej i działalności gospodarczej; obecnie użytkowany rolniczo.

- *Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego*, który powinien ustalić:

- zasady obsługi komunikacyjnej terenu przy założeniu dostępności komunikacyjnej od ulic Fabrycznej oraz zaopatrzenia w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem powiązań komunikacyjnych i zaopatrzenia w media z obszaru M7.

- warunki zagospodarowania i zakres dopuszczalności wprowadzenia na teren *funkcji zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz innych funkcji uzupełniających związanych z działalnością gospodarczą jak usługi komercyjne, rzemiosło produkcyjne itp.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar zabudowany - M9**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej oraz tereny upraw rolniczych.
- Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących niezabudowanych enklawach.
- Do czasu opracowania planu miejscowego, w szczególności dla terenów rozwojowych, dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.
- Obowiązuje zachowanie strefy izolacyjnej uwzględniającej uciążliwość obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824, ustalonej w oparciu o prognozę natężenia ruchu.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.
- Na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 4, 5, 11.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar rozwoju zabudowy – M10**

- Obszar obejmuje tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną przy ulicy Południowej i niezabudowane tereny rolne, przeznaczone w planie miejscowym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkalno – usługową, na powiększenie cmentarza i wskazane do przekształceń przeznaczenia na funkcje mieszkalno - usługowe, usługowo - mieszkalne i usługowe oraz wskazane zmianą studium - tereny rozwojowe i kierunkowego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszanej, tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, projektowane parkingi dla obsługi cmentarza.
- Zmiana kierunków rozbudowy cmentarza parafialnego, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego gruntów, warunkowana zachowaniem przepisów odrębnych,
- Tereny przeznaczone w planie na powiększenie cmentarza, położone na wschód od istniejącego cmentarza utrzymuje się jako rezerwę na jego budowę, wskazując w studium sąsiednie działki do powiększenia tej rezerwy. Tereny położone na południe od cmentarza starego – przeznaczone na zielen i rekreację – wskazuje się do przekształceń na rozbudowę cmentarza (ZU/ZC).

- Tereny położone między wyznaczoną w planie trasą obwodnicy południowej, zmianą studium przekształconej na drogę gminną oznaczoną symbolami ( KD-W(G)/KDG(Z) a terenami zabudowanymi w strefach M6, M5, M9 wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe (RM, MN ; MN; U); wiodącą funkcją strefy sanitarnej terenów przeznaczonych na cmentarz powinny zostać usługi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

- Tereny rolne, położone na południe od ww. drogi, do pasa technicznego wyznaczonego przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, określone jako tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej (MN, MM) mogą zostać zagospodarowane z warunkiem realizacji projektowanego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, ,

- Adaptuje się zabudowę istniejącą wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i zabudowy enklaw,

- Do czasu opracowania planu miejscowego dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

- Na terenach rolnych dopuszczonych do zabudowy rolniczej ustala się możliwość sytuowania obiektów i budowli rolniczych, o ograniczonych ze względów technicznych i sanitarnych, możliwościach lokalizacji w ciągach zabudowy zagrodowej jednorodzinnej, jak budynki inwentarskie, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, zespoły silosów itp.

- W zagospodarowaniu terenów w otoczeniu terenu istniejącego cmentarza i przeznaczonych na jego powiększenie, obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych dotyczących jego strefy sanitarnej.

- Przez teren przechodzi korytarz ekologiczny łączący strefę E1 z terenami rolnymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar zabudowany - M11**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, oraz zabudowy mieszkalno-usługowej i usług publicznych oraz tereny upraw rolnych.

- Część terenu położona na północ od ul. Fabrycznej znajduje się w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”(PLH 060054).

*-Wskazane zagospodarowanie terenów na zapleczu zabudowy z Obszarem E1 zielenią izolacyjną i osłonową.*

*- Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących, niezabudowanych enklawach. Zakaz zabudowy działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do istniejących dróg.*

*- Przekształcenie terenu przeznaczonego w planie na składy przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno – usługowe ( PS/MU).*

*- Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.*

*- We wschodniej części obszaru przebiega korytarz ekologiczny łączący obszar węzłowy doliny rzeki Jankówki (Leonki) poprzez kompleks leśny w Janiszkowicach z obszarem węzłowym „ Kluczkowice”.*

*- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

*- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

### **Obszar rozwoju zabudowy – M 12**

*- Obszar rolny, niezabudowany, nieuzbrojony, położony na południe od ulicy Fabrycznej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.*

*- Zabudowa Obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych.*

*- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

*- Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

### **Obszar rozwoju zabudowy – M13**

*- Obszar rolny z pojedynczymi siedliskami rolnymi, nieuzbrojony, położony na północ od ulicy Przemysłowej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.*

*- Zabudowa obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych .*

*- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

- Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany – M14**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, usług komercyjnych i zabudowy mieszkalno – usługowej, obejmujący tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną.

- Włączenie do Obszaru terenów rolnych, na południe od zabudowy przy drodze gminnej nr 108198L – jako terenów rozwojowych RM,MN, których zagospodarowanie warunkuje się opracowaniem planu miejscowego, obejmującego również teren istniejącej zabudowy .

- Do czasu opracowania planu dopuszcza się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego, jej modernizację i uzupełnienia,

- Dopuszcza się realizację nowej zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu ulicznego.

- Projektowany parking ogólnomiejski.

- Obowiązują pełne wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną.

- Obowiązują warunki ogólne zagospodarowania, dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 KV.

- Obowiązują odpowiednie punkty zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar rozwoju zabudowy – M15**

- Obszar kierunkowego rozwoju przedsiębiorczości - produkcji, składów, baz, usług komercyjnych (P,U) oraz rozmieszczenia urzędów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, ze strefami ochronnymi (P-O), obejmujący tereny między terenami zainwestowanymi miasta a obwodnicą miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. W zagospodarowaniu obszaru (P,U) dopuszcza się w szczególności lokalizację obiektów obsługi komunikacji jak stacje paliw, stacje obsługi środków transportu, myjnie itp.; w zagospodarowaniu obszaru (P-O) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, z zastrzeżeniem, że nie wpłyną negatywnie na jakość wód ujęcia komunalnego,

- Zagospodarowanie obszaru warunkowane opracowaniem planu miejscowego i budową układu komunikacyjnego, wiążącego tereny z drogami serwisowymi przy obwodnicy oraz wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

- W zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić pas techniczny napowietrznych linii elektroenergetycznych SN ze strefami ochronnymi, trasę budowanej obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi oraz strefą

zieleni izolacyjnej i osłonowej, zgodnie z punktami ogólnymi zasad polityki przestrzennej miasta. W pasie projektowanej zieleni izolacyjnej, graniczącym z obszarem M15 dopuszcza się budowę parkingów, placów, stacji paliw, usług towarzyszących i infrastruktury technicznej dla jego obsługi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### **Obszar zabudowany M16**

- Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, baz i obsługi gospodarki komunalnej, obsługi komunikacji (stacja naprawy, myjnia), z pojedynczą zabudową mieszkaniową i enklawami nieużytków rolnych.
- Przekształcenia terenu bazy gospodarki komunalnej, z dopuszczeniem funkcji produkcji i usług (BZ/B,P,U), warunkowana ich nieuciążliwością dla funkcjonowania strefy E1 i zabudowy mieszkaniowej w strefie M6.
- Adaptacja istniejącego zagospodarowania na terenach przeznaczonych w planie na działalność gospodarczą, z możliwością modernizacji, rozbudowy i odtwarzania zakładów na obszarze poza SPG, na wyznaczonych terenach rozwojowych (U,P)
- Planowana budowa parkingu przy ulicy Podzamcze.
- Przekształcenia funkcjonalne terenu działalności gospodarczej i usług na funkcje mieszkalne (DG,UC/MN).
- Zagospodarowanie obszaru przy granicy ze strefą E1 zielenią izolacyjną i osłonową.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na obszarze miasta.

### **Obszar zabudowany - M 17**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej, tereny usług publicznych *lokalnych* , obejmujący teren istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, teren usług publicznych z zakresu oświaty i sportu, tereny usług komercyjnych, obsługi komunikacji (stacja paliw), istniejący parking oraz teren upraw rolnych.
- Wschodnia część Obszaru jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).
- Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.
- Wyznaczone tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej (RM,MN) z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp. – zagospodarowanie terenów nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, warunkowane ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej

*i infrastrukturalnej w planie miejscowym; z zagospodarowania wyklucza się część obszaru położoną w suchych dolinach.*

- Na terenie znajdują się:

- cmentarz *prawosławny i wojenny*, obiekt w *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)*

- stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 3, 18, 29, 41 (fragment), 24, 25, 26.

- Przy ulicy Szkolnej znajduje się wiąz szypułkowy uznany za pomnik przyrody. Obowiązuje zachowanie drzewa oraz nie kolidujące z nim zagospodarowanie otoczenia.

- Przez obszar przebiegają korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z:

- węzłem ekologicznym na obszarze R2,

- Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

- *Wskazane wyłączenie z zabudowy i zagospodarowania terenów budowlanych, wyznaczonych w planie, położonych w obszarach doliny rzecznej i suchych dolin, dla zachowania drożności powiązań.*

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz realizacja w zagrodach rolniczych szczelnych zbiorników na wydaliny pochodzenia zwierzęcego.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

## **STREFA ROLNA R**

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R1**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.

- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

- Na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem 41.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R2**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Na terenie znajdują się dwa korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.
- *Obszar położony w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – „Opole Lubelskie” PLH 060054.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R3**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)* z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R4**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową, oddzielony od strefy zainwestowania miejskiego obwodnicą *południową, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747, użytkowany rolniczo, niezabudowany, nieuzbrojony*
- Obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R5**

- Teren upraw rolnych *poza* istniejącą luźną zabudową zagrodową przy ulicy Południowej.
- Obowiązuje zakaz lokalizacji *nowej zabudowy do czasu ustalenia zaktualizowanych warunków zagospodarowania Obszaru w rejonie komunalnego ujęcia wody.*
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.
- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych SN, *uwzględnienie warunków zagospodarowania stref.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R6**

- Teren upraw rolnych *i pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN i włączeń sieci do istniejącego GPZ oraz trasy obwodnicy południowej miasta, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747.*
- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych WN i SN, z *dopuszczeniem ich - skablowania.*
- *Obowiązuje zakaz zabudowy.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R7**

- Teren upraw rolnych *poza istniejącą rozproszoną zabudową zagrodową przy ulicy Przemysłowej, kompleks leśny przy wschodniej granicy miasta.*
- Istniejący kompleks leśny wymaga ustalenia granicy polno-leśnej uwzględniającej funkcjonowanie korytarza ekologicznego łączącego obszar węzłowy doliny Jankówki (Leonki) z *obszarem węzłowym „Kluczkowice”.*
- *Obowiązuje zakaz zabudowy.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych**

1) Na następujących terenach *wyznaczonych w studium* sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe:

- *na podstawie art. 10, ust. 2, pkt 8 przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- \* *dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*
- \* *dla obszaru przestrzeni publicznej,*
- \* *obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - nie wyznacza się w niniejszym studium,*
- *na podstawie przepisów odrębnych:*
- \* *na obszarze miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych nie*

występują tereny, dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania planu miejscowego.

## **5. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

*Miasto Opole Lubelskie posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach administracyjnych.*

*W niniejszym studium wskazuje się tereny do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów strukturalnych lub zmian obowiązującego planu miasta:*

- 1) obszary rozwoju zabudowy – oznaczone na rysunku studium symbolami M10, M13 oraz M8 i M15,*
- 2) obszary rozwojowe w wyznaczonych obszarach zabudowanych – zgodnie z rysunkiem studium, o określonych funkcjach,*
- 3) obszary wymagające przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji i rewaloryzacji,*
- 4) tereny planowanych zalesień,*
- 5) tereny przeznaczone na rozbudowę cmentarza lub budowę nowego,*
- 6) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł wraz ze strefami ochronnymi i obsługującą je infrastrukturą techniczną,*
- 7) tereny w rejonie komunalnych ujęć wody a w przypadku ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęć – w jej granicach.*

- Do czasu opracowania planów miejscowych dla terenów wymienionych w punkcie 2 dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania, o funkcji niekolizyjnej z przewidzianą dla danego terenu, na podstawie przepisów szczególnych.

- Dopuszcza się możliwość podziału obszarów planów wymienionych w punktach 1 i 2 na mniejsze, funkcjonalne uzasadnione tereny oraz korektę granic opracowania w oparciu o analizę zainwestowania i stosunków własnościowych.

- Granice planów miejscowych, w szczególności wymienionych w punktach 1 i 2 w każdym przypadku powinny uwzględniać ulice otaczające obszar objęty opracowaniem.

- Obowiązuje koordynacja w zakresie przestrzennym i funkcjonalnym przylegających do siebie planów.

- Kolejność sporządzania planów miejscowych winna wynikać :

- 1) możliwości rozwiązania problemów przestrzennych zapisanych w art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym oraz w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) preferencji dla obszarów, których zabudowa zwiększy zwartość struktury przestrzennej miasta,
- 3) z objęcia planem obszarów, których zmiana przeznaczenia zwiększy wydatnie wpływy do budżetu gminy,
- 4) z wniosków inwestorskich o sprecyzowanym programie,
- 5) z możliwości współfinansowania kosztów sporządzania planu ze środków pozabudżetowych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych tereny rolne klas I-III, w granicach administracyjnych miast, przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, nie wymagają zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia.

W studium nie wyznaczono obszarów przeznaczonych na cele nieleśne.

## **7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Zgodnie z przepisami art. 10 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami art. 88d ust.2 pkt 2 ustawy prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się w sporządzanych przez właściwy organ mapach zagrożenia powodziowego a ich granice winny być uwzględnione m.in. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planach miejscowych. Zmiany w w/w dokumentach planistycznych wprowadza się w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty. Na obecnym etapie brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wód rzeki Jankówki (Leonki).

Na obszarze miasta nie występują również zjawiska osuwania się mas ziemnych.

## **8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W obrębie miasta nie są eksploatowane złoża surowców mineralnych, dla których wyznaczono filar ochronny.

## **9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji**

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- tereny wyznaczone w planie miejscowym, wymagające odgospodarowania ze względu na warunki przyrodniczo- krajobrazowe i funkcje terenów sąsiednich,
- tereny dla których należy zmienić przeznaczenie ze względu na stan własności, nowe zamierzenia inwestycyjne lub rezygnację z dotychczasowych kierunków rozwoju (np. rezerwy terenowej na budowę targowiska miejskiego),
- tereny, dla których dopuszczono funkcje dodatkowe (równorzędne, dopuszczalne ),
- tereny planowanego układu komunikacyjnego miasta (rezygnacja z odcinków dróg wyznaczonych w planie miejscowym, zmiana kategorii dróg).

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- tereny d. Cukrowni,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – humanizacja zabudowy i terenów w jej otoczeniu poprzez podniesienie standardu, poziomu estetyki.

Do obszarów wymagających rewitalizacji zaliczono:

- tereny doliny rzeki Jankówki (Leonki) w otoczeniu istniejących obiektów d. Cukrowni,
- tereny znajdujące się w granicach Obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku,
- tereny stawów na przedpolu d. zespołu pałacowo- parkowego,
- tereny podlegające również rewaloryzacji – zabytkowego układu urbanistycznego.

## **10. Bezpieczeństwo publiczne**

1) W Studium wskazuje się:

- możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
- maksymalne ograniczenie zabudowy przyległej do cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów dla pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej,
- zapewnienie w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej hydrantów naziemnych oraz zabezpieczenie niezbędnej łączności z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.,
- uwzględnienie w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej

*i znaczących zakładów pracy pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.*

*2) Tereny wolne od zabudowy, oznaczone na rysunku studium jako tereny rolne, mogą być wykorzystywane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.*

*3) Wszelkie planowane obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszaniu poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz.U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).*

### **11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

*1) Określa się że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokajaniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie, które mogą być lokalizowane na podstawie mpzp oraz decyzji administracyjnych, podejmowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach:*

*a) mieszkaniowych i mieszkaniowo- usługowych w formie:*

*- obiektów i funkcji celu publicznego, jeśli prowadzona w nich działalność nie spowoduje oddziaływania na zabudowę mieszkaniową i środowisko,*

*b) na terenach przemysłowych, działalności gospodarczej, usługowych:*

*- z wyłączeniem lokalizacji inwestycji, dla których wykonanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,*

*c) na terenach odrębnie wydzielonych, w formie:*

*- obiektów i lokali usług publicznych , o ile prowadzona w nich działalność nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko,*

*- urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (ulice w ciągu dróg gminnych),*

*- urzędzonej zieleni publicznej (parki , skwery),*

*- terenów zieleni cmentarnej,*

*- budowy i utrzymania ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,*

*- terenów usług sportu i rekreacji.*

*2) Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wobec nieustalonych możliwości ich finansowania i nieokreślonego okresu funkcjonowania*

*studium jest niemożliwe. Lista taka powinna odpowiadać realnym potrzebom i możliwościom realizacji i być ustalana na okres kadencji samorządu gminy.*

## **12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

*Lista podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z zapisu uchwalonego Planu zagospodarowania województwa lubelskiego.*

*1) Obszary i obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego,*

*2) Budowa i utrzymanie dróg*

*- istniejących dróg wojewódzkich nr 747 i 824,*

*- obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747,*

*3) Układy energetyki – linie WN 110 kV,*

*4) Projektowany gazociąg – przebieg do ustalenia w planie miejscowym.*

## **13. Granice terenów zamkniętych**

*Zgodnie z ustawą prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.*

*Na podstawie art. ust 2a w/w ustawy na terenie miasta Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic.*

## **14. Interpretacja zapisu studium**

*1) Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem granic użytkowania i przyjętych kierunków zagospodarowania terenów.*

*2) W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:*

*- ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określone na rysunku studium przeznaczenie terenów oznacza funkcje dominującą i może być uzupełnione innymi funkcjami, nie kolidującymi z funkcją podstawową i warunkami ogólnymi ustalonymi dla strefy,*

*- tereny budownictwa mieszkaniowego – dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz funkcje nie kolizyjne z funkcją podstawową, w tym głównie usługi i zieleń,*

- studium może stanowić podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy,
- studium może być podstawą koordynacji polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów gminy poza granicami administracyjnymi miasta, w szczególności w zakresie planowanej infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej,
- powierzchnie działek przeznaczonych dla różnych form zabudowy są określone jako minimalne, powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim przepisy prawa odnoszące się m.in. odległości zabudowy od granic sąsiednich działek, terenów leśnych, komunikacji, elementów infrastruktury technicznej i zostać uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako podstawa podziału geodezyjnego.

### **15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

**Powierzchnie działek budowlanych** w zależności od rodzaju przeznaczenia w przypadku podziałów geodezyjnych terenów, z wyjątkiem gdy warunki te uniemożliwiłyby zabudowę działek wydzielonych na mocy obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, na warunkach ustalonych w w/w planie:

- a) zabudowa zagrodowa – min. 1500 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- min. 700 m<sup>2</sup>,
- c) zabudowa letniskowa – min. 1500 m<sup>2</sup>,
- d) zabudowa mieszkalno – usługowa – min. 700 m<sup>2</sup>,
- e) dla pozostałych funkcji nie określa się minimalnej powierzchni; wydzielenie działek na określone cele winno spełniać wymóg dobrego sąsiedztwa w lokalizacji obiektów o danej funkcji, obejmować powierzchnię wystarczającą dla zapewnienia standardów jakości środowiska na granicy działki i zapewnić spełnienie przepisów odrębnych.

**Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego** w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:

- a) zabudowa zagrodowa – min. 20%,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 10% dla nowej zabudowy, w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, min. 30% na pozostałym obszarze miasta,
- c) zabudowy wielorodzinnej – min. 30%,

- d) zabudowy lotniskowej – min. 50%,
- e) usługi komercyjne, agroturystyczne (w tym zabudowa mieszkaniowo- usługowa) oraz usługi publiczne – min. 25%, z zastrzeżeniem pkt d,
- f) usługi oświaty i wychowania – min. 30%,
- g) działalność gospodarcza, produkcja, składy – min. 15%

**Maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:**

- a) zabudowy zagrodowej – 60%,
- b) zabudowy jednorodzinnej
  - w zabytkowym układzie urbanistycznym, zabudowy zwartej – 70%,  
na pozostałych terenach – 40%,
- c) zabudowy wielorodzinnej
  - w zabytkowym układzie urbanistycznym, zabudowy zwartej – 70%,  
na pozostałych terenach – 40%,
  - intensywność zabudowy brutto – 1,5,
  - maksymalna wysokość – 3 kondygnacje nadziemne,
- d) zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowo - mieszkaniowej
  - zwartej (w zabytkowym układzie urbanistycznym) – 80%,
  - na pozostałych terenach – 50%,
- e) zabudowy lotniskowej (rekreacji indywidualnej) – 20%,
- f) zabudowy usługowej – 50%, w zabudowie zwartej w zabytkowym układzie urbanistycznym – 70%,
- g) zabudowy usług oświaty i wychowania – 50%,
- h) zabudowy produkcyjnej, składów i działalności gospodarczej – 60%.

#### **16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów:**

- a) w pasie o szerokości do 20,0 m od brzegu lasu ustala się :
  - zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych (o gabarytach określonych w

*planie miejscowym ,*

*- zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć destabilizujących stosunki wodne  
obszarów leśnych,*

*b) dopuszcza się lokalizację, w pasie określonym w pkt a, z zachowaniem  
warunków i procedur określonych w przepisach szczególnych:*

*- budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,*

*- dróg z urządzeniami infrastruktury drogowej,*

*- nowych budynków i budowli, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie  
miejscowym, z zastrzeżeniem pkt c i d,*

*- adaptację istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany lub  
uzupełniania zabudowanych działek nowymi obiektami, z zastrzeżeniem pk c i d,*

*c) w minimalnej odległości 12,0 m od brzegu lasu dopuszcza się lokalizację  
budynków, wyłącznie:*

*- w obszarze zabudowanych działek,*

*- w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, gdy zachowanie odległości  
wym. w pkt a jest niemożliwe ze względu na parametry działki budowlanej,*

*d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz sytuowanie budowli  
infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż wym. w pkt a:*

*- na terenach zabudowanych położonych w enklawach leśnych,*

*- na terenach leśnych na których dopuszcza się również budowę obiektów  
związanych z gospodarką leśną, obsługą turystyki oraz infrastrukturą techniczną  
z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki.*

## VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ

### ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE - W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA OPOLE LUBELSKIE

Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie była Uchwała Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie. Na mocy w/w uchwały przystąpiono do opracowania zmiany studium na obszarze w granicach administracyjnych miasta. *Zmiana opracowana na podstawie Uchwały Nr XXI/138/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 14 lipca 2016 r. wprowadza stosunkowo niewielkie zmiany i zachowuje główne założenia zmienianego Studium. Najistotniejsze zmiany dotyczą powiększenia terenów inwestycyjnych w południowej części miasta w obszarach M8, M14 i M15. Pozostałe ingerencje w obowiązujące studium mają charakter korekt zapisów zarówno w części tekstowej jak i graficznej wynikających m.in. z: uwzględnienia nowych dokumentów i opracowań mających wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualizacji danych, potrzeby usunięcia błędów lub niedokładności, które zostały ujawnione w dotychczasowym okresie jego obowiązywania oraz uwzględnienia części wniosków o zmianę studium.*

Podstawę prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta stanowiło dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalone Uchwałą Nr XXXIII/298/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 1998 r. W późniejszym okresie sporządzono dla obszaru gminy w granicach administracyjnych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, które uchwalono Uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 2001 r. Ustalenia tego studium utrzymały jako wiążące dla obszaru miasta ustalenia „studium miasta” z 1998 r. „Studium” było sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła ważność w 2003 r. wraz wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten nie był dotychczas zmieniany.

Zgodnie z przepisami powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy w granicach administracyjnych. Ponieważ miasto nie ma statusu gminy konieczne stało się zastąpienie dotychczas obowiązującego na jego obszarze studium - znowelizowanym dokumentem sporządzonym jako „zmiana studium gminy”, w formie i zakresie przewidzianymi przepisami w/w ustawy oraz przepisami wykonawczymi do niej. Zmiana studium dla obszaru miasta została opracowana w formie - cz. graficzna jako Zał. Nr 1A,

stanowiący wyniesienie w skali 1 : 5000, cz. tekstowa jako Zał. Nr 2A, stanowiąca zaktualizowane zapisy studium z 1998r. Jednocześnie w dokumencie „studium gminy” z 2001 r. wprowadzono zmiany polegające na usunięciu ustaleń w części odnoszącej się do obszaru miasta - w cz. graficznej stanowiącej Zał. Nr 1 w skali 1: 10 000 i cz. tekstowej opracowanej jako Zał. Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia niniejszego dokumentu.

Celem zmiany studium, w myśl uchwały intencyjnej, jest uwzględnienie wniosków związanych z dostosowaniem jego ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i prawnego a także do nowych zamierzeń inwestycyjnych, dotyczących wyznaczenia i zasad zabudowy nowych terenów budowlanych, znowelizowanie zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, ustalenie standardów użytkowania i zagospodarowania terenów, uwzględniających nowe kierunki rozwojowe oraz wnioski instytucji i osób fizycznych.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, które zostanie uściślone w późniejszych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie.

Weryfikacja dotychczasowej polityki samorządu została wywołana wieloma innymi uwarunkowaniami, m.in.:

- koniecznością uwzględnienia przepisów nowelizowanych ustaw kształtujących zagospodarowanie przestrzenne, a w szczególności: [ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](#), [ustawy o rewitalizacji](#), ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaw dotyczących środowiska – prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo wodne, ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- wejściem w obieg prawny dokumentów, których ustalenia są wiążące przy sporządzaniu studium – „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”, przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXXI/546/09 z dnia 27 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012 r., [„Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 roku](#), „Strategii rozwoju gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015”, [„Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Opole Lubelskie na lata 2016-2025”](#), [uchwały Nr XX/130/2016 z dnia 17 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie](#).

Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ:

- dostosowanie zmiany studium do aktualnego stanu prawnego, na podstawie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania jej projektu, w tym m.in.:
- uwzględnienie trasy obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi i zielenią izolacyjną – zgodnie z warunkami wydanej decyzji na jej realizację oraz zmiana układu komunikacyjnego miasta uwzględniająca uwarunkowania wynikające z rozwiązań drogi oraz nowych kierunków rozwojowych;
- w zakresie środowiska przyrodniczego – na podstawie opracowania ekofizjograficznego – zaktualizowano stan ochrony prawnej – aktualne zasady zagospodarowania i użytkowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszar „ Natura 2000” oraz w wyznaczonym w obrębie miasta Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG) a także zasady kształtowania SPG m.in. poprzez wyznaczenie obszarów przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji, rewitalizacji.

Wyznaczono obszary dolinne narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub podtopień.

w zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony. Zweryfikowano obiekty objęte ochroną – figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Uwzględniono kierunki działań wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych.

w zakresie infrastruktury technicznej – uzupełniono i zaktualizowano, w dostosowaniu do stanu faktycznego i prawnego, zasady dotyczące w szczególności gospodarki wodno- ściekowej, odpadami, zaopatrzenia w gaz, elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) wraz ze strefami ochronnymi.

- uwzględniono rozstrzygnięcia organu sporządzającego studium w sprawie przyjęcia wniosków złożonych przed ogłoszeniem w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium oraz złożonych na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terminie składania wniosków tj. od 28.03.2013 r. do 18.04.2013 r.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania polityki przestrzennej w niniejszej zmianie planu dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę działań, przy zachowaniu zasad konstytucyjnych w tym ochrony własności.

Do zmiany studium złożono 98 wniosków, przed wdrożeniem procedury formalno-prawnej dotyczącej sporządzenia zmiany studium oraz 13 wniosków osób fizycznych, po ukazaniu się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany studium. Dotyczyły one głównie przeznaczenia terenów pod zabudowę oraz regulacji planowanych odcinków ulic. Pozytywne rozstrzygnięcie większości wniosków właścicieli oraz przyjęcie wniosków instytucji i organów właściwych w sprawach opiniowania i uzgadniania studium, a także organy gminy, pozwoliło przyjąć kierunki rozwoju miasta.

W zaktualizowanym na obszarze miasta studium określono jego strukturę funkcjonalno - przestrzenną , poprzez wydzielenie stref funkcjonalnych, w których zostały ustalone zasady polityki przestrzennej. Wynikają one z uwarunkowań w szczególności przyrodniczych, kulturowych, z dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów. Wyznaczono strefy:

- STREFĘ EKOLOGICZNA - E, obejmującą obszary o ograniczonej zabudowie E1 – E3,

- STREFĘ ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M, obejmującą obszary urbanizacji ,

z wydzielonymi obszarami zabudowanymi (mieszkaniowo – usługowymi) M1, M2 M4, M5, M6, M11, M14, M17 i (produkcyjno- usługowymi) M7 i M16 oraz obszarami rozwoju zabudowy (mieszkaniowo – usługowej) M3, M10, M12 i M13 i ( produkcyjno – usługowe) M8 i M15.

Przyjęte strefowanie jest kontynuacją podziału strefowego ustalonego w dotychczas obowiązującym studium i jego uściśleniem.

- wyznaczono strefę ekologiczną , z obszarami o ograniczonej zabudowie –

E<sub>1</sub> – obejmującą dolinę rzeki Jankówki (Leonki), stanowiącą podstawowy element SPG na obszarze miasta, powiązany przez tzw. suche doliny, ekosystemy leśne i zadrzewienia ze strefą R – rolną na południu i obszarami E<sub>2</sub> i E<sub>3</sub>. Wschodnia część strefy w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 0600540). Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być podporządkowana działaniom ochronnym, związanym z ochroną drożności doliny, stabilizacją stosunków wodnych i różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej. W strefie adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków ze wskazaniem lokalizacji na jej terenie biogazowni, dla zagospodarowania osadów oczyszczalni oraz targowisko i ogrody działkowe pod warunkiem zagospodarowania ograniczającego negatywny wpływ na środowisko. Obszar strefy jest predestynowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów – zbiorników wodnych z miejscami do kąpieli, terenów sportowo-rekreacyjnych przy obiektach oświatowych, zrewaloryzowanego d. parku pałacowego (obecnie parku miejskiego). Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej i dla turystyki kwalifikowanej – jako przekształcenia i rewitalizację terenów odprowadzania ścieków d. cukrowni, terenów zieleni, stawów rybnych, terenów łąkowych m.in. na zaplecze stadniny koni. Obszar

strefy wykluczony z zabudowy, poza terenami dopuszczonymi w studium do adaptacji istniejącej zabudowy i uzupełnień w zakresie niezbędnym dla jej funkcjonowania, na warunkach określonych w planie miejscowym.

E<sub>2</sub> - Położony w północnej części miasta (na północ od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824), obejmuje kompleksy leśne, zadrzewienia, łąki i nieużytki oraz tereny rolne – niezabudowane. Znaczna część obszaru strefy jest położona w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W obszarze części strefy projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „ Pustelni – Jankowa”. Polityka przestrzenna na tym obszarze podporządkowana działaniom ochronnym i wzbogacaniu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji poprzez urządzenie tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami.

E<sub>3</sub> - Położony we wschodniej części miasta, obejmuje tereny leśne i rolne na kierunku powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym (krajowy korytarz ekologiczny). Polityka przestrzenna ukierunkowana na działania ochronne związane z zachowaniem drożności terenu m.in. poprzez zakaz lokalizacji zabudowy.

M1 - Obejmuje wielofunkcyjne centrum usługowe miasta z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Obszar zabudowany, w którym zlokalizowano większość ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy usług publicznych oraz o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu oświaty, zdrowia i administracji. Znaczna część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego i koncentruje obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską. Ze względu na walory kulturowe oraz pełnione funkcje w strukturze miasta jest to obszar wskazany odpowiednio do wskazanych na strefach do rewitalizacji, rewaloryzacji i zagospodarowania w rejonie Starego Rynku jako obszar przestrzeni publicznej. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do koncentracji usług na tym obszarze, kształtowania urbanistyczno – architektonicznego, w szczególności pierzei ulic i placów w otoczeniu obiektów użyteczności publicznej, wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego (po wybudowaniu obwodnic).

M2 - Obejmuje zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w centralnej części miasta. Część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym. Polityka przestrzenna na tym obszarze ukierunkowana na adaptację zabudowy mieszkaniowej, podniesienie standardu zabudowy, uzupełnienie o funkcje usługowe i zieleni, dostosowanie części terenów położonych w SPG do warunków funkcjonowania systemu przyrodniczego.

M3 - Obejmuje obszar wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej, o niskiej intensywności, z towarzyszącymi usługami, obecnie rolnej, tylko w części zabudowany rozluźnioną zabudową. Polityka przestrzenna na tym obszarze

powinna ukierunkować sposób i charakter zagospodarowania do skali miasta i ekspozycji jego panoramy oraz do kompleksowego uzbrojenia.

M4 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu. Polityka przestrzenna ukierunkowana na podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie i uporządkowanie terenu.

M5 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej oraz cmentarza rzymsko – katolickiego figurującego wraz z innymi obiektami w gminnej ewidencji zabytków. Adaptacja funkcji z dostosowaniem przeznaczenia cz. obszaru do warunków zagospodarowania systemu przyrodniczego – tras korytarzy ekologicznych i wykluczenia zabudowy w SPG. Zagospodarowanie strefy sanitarnej cmentarza na usługi komercyjne i urządzenie parkingów.

M6 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługami publicznymi i komercyjnymi. Na obszarze usytuowany cmentarz żydowski wymagający uporządkowania. Adaptacja istniejącej zabudowy. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na podniesienie standardów i zagospodarowania, w dostosowaniu do uwarunkowań , fizjograficznych w szczególności urządzenie zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M7 - Obejmuje obszar zabudowany o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, usług publicznych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i użytków rolnych. Na obszarze zlokalizowane są zabytkowe obiekty figurujące w GEZ dawnej cukrowni, obecnie nieużytkowane, zakłady produkcyjne i usługowe oraz zakład penitencjarny. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do rehabilitacji terenu poprzemysłowego cukrowni jego przekształceń funkcjonalnych na działalność gospodarczą, usługową nie kolidującą z zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Rezygnacja z wyznaczonej w obowiązującym planie lokalizacji targowiska miejskiego i przekształcenia rezerwowanego terenu na inną działalność gospodarczą. Przekształcenia funkcjonalne terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na funkcje usługowo-mieszkaniowe. Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji – usługowa, produkcyjno – składowa, działalności gospodarczej, usługowo- mieszkaniowa, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.

M8 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy – przeznaczony dotychczas do rozwoju funkcji przemysłowo – składowej i działalność gospodarczą, obecnie użytkowany rolniczo. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na dostosowanie zagospodarowania do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych, rozwiązań obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

M9 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz tereny upraw rolniczych w zachodniej części miasta wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Adaptacja zabudowy, budowa nowej

posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg. Zabudowa terenów rolnych na zapleczu istniejącej zabudowy wymaga rozwiązania obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej w planie miejscowym.

M10 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy, obecnie użytkowany rolniczo, z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do budowy drogi gminnej z wykorzystaniem rezerwy planistycznej na trasę obwodnicy południowej miasta (zrealizowanej po nowym śladzie, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747). Tereny położone między tą drogą a obszarami zabudowanymi centralnej i zachodniej części miasta wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, rozbudowę cmentarza z uwzględnieniem przepisów szczególnych i z uwzględnieniem warunków ochrony komunalnego ujęcia wody. Przekształcenia pozostałych rezerw planistycznych (budowę drogi lokalnej itp.) na funkcje usługowe, usługowo- mieszkaniowe. Tereny położone między projektowaną drogą gminną a pasem technicznym linii elektroenergetycznych wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej.

M11 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkalno – usługową i usług publicznych we wschodniej części miasta oraz tereny rolnicze. Część obszaru położona w sieci „ Natura 2000” – Ostoja „Opole Lubelskie”. Polityka przestrzenna na tym obszarze to: adaptacja zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg, dopuszczenie uzupełnień zabudowy, przekształcenia funkcjonalne terenu przeznaczonego w planie na składy przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno - usługowe, ukształtowanie strefy zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M12, M13 - Obejmuje obszary rozwoju zabudowy, wyznaczone na terenach rolnych, z pojedynczymi siedliskami, nieuzbrojony, na zapleczu istniejącej zabudowy. Wskazany do rozwoju funkcji zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług. Polityka przestrzenna dla obszaru to budowa dróg obsługujących oraz infrastruktury technicznej oraz regulacja podziałów geodezyjnych, na podstawie planu miejscowego.

M14 - Obejmuje obszar zabudowany z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną oraz tereny przeznaczone w planie na usługi komercyjne i zabudowę mieszkalno - usługową. Do obszaru włączono tereny rolne dopuszczone do zabudowy rolniczej. Polityka przestrzenna na w/w obszarze to adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszczenie realizacji nowej zabudowy przy istniejących drogach, zabudowa pozostałych terenów na podstawie planu miejscowego, warunkowana budową uzbrojenia technicznego.

M15 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy przeznaczonej na cele przedsiębiorczości – produkcji, składów, baz, usług komercyjnych, obiektów obsługi komunikacji a także

w części obszaru graniczącej z komunalnymi ujęciami wody na cele rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, (fotowoltaika) ze strefami ochronnymi. Polityka przestrzenna dla tego obszaru to sukcesywne zagospodarowanie stref położonych na północ od obwodnicy miasta w ciągu drogi nr747, w kwartałach wydzielonych projektowanym układem ulicznym, będącym kontynuacją istniejącej sieci ulic. Zagospodarowanie w dostosowaniu do programów inwestorskich, rozbudowy infrastruktury technicznej, w oparciu o plan miejscowy.

M16 - Obejmuje obszar zabudowany obiektami produkcyjno- usługowymi, bazy gospodarki komunalnej i związanymi z działalnością gospodarczą oraz pojedynczą zabudową zagrodową. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na adaptację i przekształcenia w zagospodarowaniu terenów ograniczające negatywne oddziaływanie na obszar sąsiedniej strefy ekologicznej poprzez rozbudowę istniejących zakładów na obszarach wskazanych w studium, poza terenami o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, urządzenie nawierzchni placów eliminujące zanieczyszczenie wód i gleby, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej i ostonowej wokół zakładów.

M17 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową, jednorodzinną, usługową, usługi publiczne z zakresu oświaty i sportu, usługi komercyjne oraz tereny rolne, położone na północ od doliny rzeki Jankówki (Leonki). Wschodnia część obszaru jest położona w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”. Na obszarze znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny figurujący w GEZ. Polityka przestrzenna na tym obszarze obejmuje adaptację i uzupełnianie istniejącej zabudowy, powiększenie terenów budowlanych zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej w terenach rozwojowych, z wyłączeniem korytarzy ekologicznych, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej, zalesień i zadrzewień przy granicy strefy ekologicznej.

R1 - R7 - Obszary o ograniczonej zabudowie w strefie rolnej, obejmują wykluczone z zabudowy tereny otwarte upraw polowych:

R1 i R2, położone na północ od doliny rzeki Jankówki (Leonki), przez które przebiegają korytarze ekologiczne, łączące dolinę rzeczną z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu; obszar R2 położony w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”,

R3 - R7, położone na południe od doliny rzecznej i terenów zabudowy miejskiej, z których obszar R3 i R7 są fragmentami korytarzy ekologicznych, łączących dolinę rzeczną i park w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie) z kompleksami leśnymi,

obszary R5 i R6, położone na północ od obwodnicy południowej, są obszarami których zagospodarowanie jest ograniczone poprzez lokalizację obiektów , urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – komunalnego ujęcia wody, napowietrznych linii

elektroenergetycznych WN i SN oraz obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 wraz z obiektami inżynierskimi i strefą zieleni izolacyjnej,

obszar R4 jest położony na południe od obwodnicy południowej miasta. Ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gleb, brak zabudowy i obiektów infrastrukturalnych winien stanowić główną rolniczą przestrzeń produkcyjną w granicach administracyjnych miasta.

## **BURMISTRZ OPOŁA LUBELSKIEGO**

### **Załącznik nr 2**

do uchwały nr XXVI/171/2016  
Rady Miejskiej  
w Opolu Lubelskim  
z dnia 27 października 2016 r.

## **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE CZĘŚĆ 2**

- zapis ujednolicony -

**Nazwa opracowania:**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie (bez obszaru miasta Opole Lubelskie)

- ZAŁ. 1.1 - rysunek ujednociony studium – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego w skali 1: 10 000
- ZAŁ. 1.2 - rysunek ujednociony studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 10 000
- ZAŁ. 2 – tekst ujednociony studium

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	6
<b>Część I</b>	
<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE</b>	
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	7
1.1. Podstawa opracowania .....	7
1.2. Cel i zakres opracowania .....	7
1.3. Materiały wyjściowe do studium .....	8
2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE .....	9
2.1. Wytyczne ponadregionalne .....	9
2.2. Dokumenty regionalne .....	10
2.3. Strategiczne kierunki rozwoju gminy .....	11
2.3.1. Cele strategiczne .....	11
2.3.2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane) .....	11
3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....	14
4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	15
4.1. Położenie fizycznogeograficzne .....	15
4.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne .....	16
4.3. Wody powierzchniowe i podziemne .....	19
4.4. Warunki klimatyczne .....	21
4.5. Gleby .....	22
4.6. Obszary i obiekty prawnie chronione .....	23
4.6.1. Wrzelowiecki Park Krajobrazowy (WPK) .....	24
4.6.2. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	24
4.6.3. Projektowane rezerваты przyrody .....	24
4.6.4. Pomniki przyrody .....	25
4.6.5. Obszary Natura 2000 .....	25
4.6.6. Użytki ekologiczne .....	25
4.6.7. Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Pustelnia– Jankowa” .....	26
4.6.8. Projektowany Geopark Małopolski Przełom Wisły .....	26
4.6.9. Gleby chronione .....	27
4.6.10. Lasy ochronne .....	27
4.6.11. Ochrona fauny i flory .....	27
4.7. System przyrodniczy gminy (SPG) .....	28
4.7.1. Ogólne zasady wyodrębniania systemu przyrodniczego .....	28
4.7.2. System przyrodniczy gminy Opole Lubelskie .....	29
4.8. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna .....	30
4.8.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	30
4.8.2. Leśna przestrzeń produkcyjna .....	31
4.9. Potencjał odnawialnych źródeł energii .....	32
4.9.1. Zasoby wodno-energetyczne .....	32
4.9.2. Zasoby energetyczne wiatru .....	32
4.9.3. Energia słońca .....	33
4.9.4. Zasoby wód geotermalnych .....	33
4.9.5. Zasoby biomasy .....	33
4.10. Walory krajobrazowe .....	34
4.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	34
5. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO .....	35

5.1.	Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	35
5.2.	Waloryzacja krajobrazu kulturowego obszaru gminy .....	37
5.2.1.	Zabytkowe układy komunikacyjne .....	37
5.2.2.	Zabytkowe układy urbanistyczne .....	38
5.2.3.	Zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe .....	38
5.2.4.	Zespoły sakralne .....	38
5.2.5.	Zabytki przemysłu i techniki .....	39
5.2.6.	Obiekty użyteczności publicznej .....	39
5.2.7.	Cmentarze, miejsca pamięci .....	39
5.2.8.	Zabytkowe układy wiejskie .....	40
5.2.9.	Zabytkowe obiekty architektury i budownictwa ludowego .....	40
5.2.10.	Zabytki archeologiczne .....	40
6.	DEMOGRAFICZNE, SPOŁECZNE I GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY .....	41
6.1.	Demografia i rynek pracy .....	41
6.2.	Usługi publiczne .....	42
6.3.	Zasoby mieszkaniowe .....	42
6.4.	Rolnictwo i przedsiębiorczość pozarolnicza .....	43
6.5.	Turystyka .....	44
6.5.1.	Szlaki rowerowe .....	44
6.5.2.	Ścieżki dydaktyczne i spacerowe .....	46
6.6.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	48
7.	INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA .....	50
7.1.	Sieć drogowa .....	50
7.2.	Sieć kolejowa .....	52
8.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....	52
8.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	52
8.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków .....	53
8.3.	Gospodarka odpadami komunalnymi .....	53
8.4.	Gazownictwo .....	53
8.5.	Elektroenergetyka .....	54
8.6.	Gospodarka cieplna .....	54
8.7.	Telekomunikacja .....	55
9.	STAN PRAWNY GRUNTÓW .....	55
10.	ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA .....	55
11.	GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	55

## **Część II**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

1.	FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	57
2.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	58
2.1.	Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego .....	58
2.1.1.	Powietrze .....	58
2.1.2.	Hałas .....	58
2.1.3.	Wody podziemne i powierzchniowe .....	59
2.1.4.	Ochrona gleb .....	60
2.1.5.	Zasoby surowców mineralnych .....	60
2.2.	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	61
2.2.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną prawną .....	61
2.2.2.	Ochrona planistyczna obszarów .....	64
2.2.3.	System Przyrodniczy Gminy .....	67
3.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR	

KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	70
3.1. Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej .....	70
3.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	70
3.1.2. Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków .....	71
3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych .....	72
3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego .....	72
4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY .....	73
4.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	73
4.2. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej .....	75
4.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	75
4.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji .....	77
5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ .....	78
5.1. Drogi .....	78
5.2. Kolej .....	80
5.3. Ścieżki rowerowe .....	80
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	80
6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę .....	80
6.2. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych .....	81
6.3. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych .....	81
6.4. Ciepłownictwo .....	81
6.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz .....	82
6.6. Elektroenergetyka .....	82
6.7. Telekomunikacja .....	83
6.8. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii .....	84
7. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY .....	85
7.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów .....	87
7.2. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	97
7.3. Obszary rozwoju nowej zabudowy .....	97
7.4. Obszary przestrzeni publicznych .....	98
8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM .....	99
9. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	99
10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	100
11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	100
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	101
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....	101
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH .....	101
15. ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	101
<b>Część III SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....</b>	<b>104</b>

## **WPROWADZENIE**

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie sporządzono dla gminy z wyłączeniem obszaru miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych, na podstawie Uchwały Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013r.

Zmiana studium została sporządzona zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199, z późn. zm.).

Zakres zmiany dotyczy obszaru Gminy z wyłączeniem obszaru miasta Opole Lubelskie i problematyki „studium” określonej przez powołaną ustawę i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie obejmuje:

- niniejszą część tekstową - stanowiącą załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Opolu w sprawie uchwalenia zmiany studium gminy Opole Lubelskie. Ujednolicony tekst zmiany studium dla obszaru miasta w granicach administracyjnych stanowi Załącznik Nr 2A do niniejszej Uchwały.

- rysunki w granicach administracyjnych gminy w skali 1:10000 (z wyniesieniem na Załączniku Nr 1A dla obszaru miasta w granicach administracyjnych) stanowią załączniki Nr 1.1 i Nr 1.2 do Uchwały Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w sprawie uchwalenia niniejszej zmiany studium gminy Opole Lubelskie.

## **Część I**

# **UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. Podstawa opracowania**

Podstawę opracowania zmiany Studium stanowi Uchwała Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

Zmiana dotyczy studium gminy, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24.04.2001 r., które odwołuje się do obowiązującego dla obszaru gminy - z wyłączeniem obszaru miasta w granicach administracyjnych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998 r.

Zmiana studium została wykonana w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zmianami).

### **1.2. Cel i zakres opracowania**

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego odpowiada za kształt lokalnego ładu przestrzennego. Wiążącym dokumentem polityki przestrzennej gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej dla obszaru gminy z wyłączeniem obszaru miasta oraz ustalenie ramowych zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb rozwoju.

Ze względu na stałą ewolucję stanu prawnego oraz przemiany przestrzenne, społeczne i gospodarcze konieczna jest aktualizacja obowiązujących zapisów Studium m. in. o:

- weryfikację niektórych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- weryfikację kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej oraz wskazanie terenów wyłączonych spod zabudowy,

- weryfikację obszarów i zasad ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
- weryfikację obszarów i zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz wskazanie obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej,
- weryfikację projektowanej sieci transportowej i kierunków rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego,
- weryfikację obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych, z uwzględnieniem miejsc, w których konieczna jest zmiana przeznaczenia gruntów z rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- określenie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- aktualizację obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) zastępująca ustawę dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 415 z późn. zmianami), na podstawie której było opracowane obowiązujące na obszarze gminy studium oraz zmiany dokonane w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną, spowodowały konieczność przystosowania zapisów studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych. Z powyższych powodów zdecydowana większość tekstu została napisana na nowo, zmianie uległ również wewnętrzny układ podziału studium na rozdziały i podrozdziały. W opracowaniu wykorzystano fragmenty tekstu studium z 2001 roku opracowanego przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie – Zakład zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie.

Ze względu na analogową formę zmienianego studium oraz zdezaktualizowanie się podkładu mapowego, część graficzna zmiany studium opracowana została w formie nowych jednolitych rysunków w postaci plansz wykonanych w skali 1:10 000.

### **1.3. Materiały wyjściowe do studium**

W ramach prac nad zmianą studium wykorzystane zostały następujące materiały wyjściowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.);
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002r., (z późn. zm.);
- Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020;
- Województwo lubelskie. Wojewódzki Program Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii, 2005 BPP Lublin;
- Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim, 2011. BPP Lublin;
- Stan i perspektywy rozwoju hydroenergetyki w województwie lubelskim, 2012. BPP Lublin;
- Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017, Lublin 2012;
- Uchwała Nr XXV/430/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 18 września 2012 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Opole Lubelskie;
- Rozporządzenie nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego;
- Uchwała Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- Uchwała Nr LXXXIII/1734/2016 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województw lubelskiego (dokument w opracowaniu);
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla powiatu opolskiego na lata 2013-2016 z perspektywą do 2020 roku;
- Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Opole Lubelskie, Lublin 2012r.;
- Program ochrony środowiska dla gminy Opole Lubelskie, 2001 – 2015;
- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ);
- Czteroletni program opieki nad zabytkami dla gminy Opole Lubelskie na lata 2013 – 2016;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr XX/197/05 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 czerwca 2005 r..

## **2. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie opracowane jest w oparciu o uwarunkowania i potrzeby lokalne, ale z uwzględnieniem uwarunkowań i potrzeb wyższego rzędu – krajowych, wojewódzkich i regionalnych.

Wspomniane uwarunkowania rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej wskazują na konieczność uwzględniania w koncepcjach rozwoju gminy polityki przestrzennej państwa i administracji samorządowej szczebla regionalnego, jako organów realizujących ponadlokalne cele i programy rozwoju. W tym względzie niezbędne jest więc, przy uwzględnieniu zasady subsydiarności, współdziałanie administracji publicznej na wszystkich poziomach władzy.

Ład przestrzenny i rozwój gospodarczy gminy wynika zatem nie tylko z lokalnych uwarunkowań, ale także wytycznych czy wskazań regionalnych i krajowych. W studium gminy dużej wagi nabierają więc uwarunkowania i wytyczne regionalne, które należy rozpoznać i w miarę możliwości w pełni uwzględnić.

### **2.1. Wytyczne ponadregionalne**

Podstawą formalnych wytycznych ponadregionalnych są wskazania wynikające z „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” przyjętej przez Radę Ministrów 16 stycznia 2013 r..

W opracowaniu tym – wprawdzie z punktu widzenia gminy bardzo ogólnym – istnieją jednak ustalenia, które można odnieść bezpośrednio do analizowanego obszaru. Potwierdza ono fakt, iż gmina leży w zasięgu Lublina – miasta o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju, jedynego po prawej stronie Wisły i jednego z dziesięciu ośrodków

metropolitalnych w Polsce, jednocześnie na głównych szlakach komunikacyjnych o znaczeniu krajowym czy międzynarodowym, a także w strefie międzynarodowego obszaru węzłowego krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL – Doliny Wisły Środkowej.

Fakty te, w swoich skutkach formalnie determinują podstawy polityki rozwoju gminy w strukturze krajowej i regionalnej.

## 2.2. Dokumenty regionalne

Przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podstawowym dokumentem regionalnym w zakresie uwarunkowań i wytycznych regionalnych, jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa, opracowany z uwzględnieniem strategii rozwoju województwa. Plan wojewódzki powinien być zgodny z koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju odniesioną do regionu, tj. wskazującą uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Polityka regionalna i przestrzenne województwa wynika ze strategii rozwoju województwa oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Aktualne i oficjalne wytyczne regionalne dla gminy Opole Lubelskie zawarte są w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. Zmiany w w/w dokumencie zostały zatwierdzone przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XXXI/393/09 z dnia 27 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011r. i Uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012r.

Analiza dokumentów i opracowań planistycznych regionalnych wskazuje, że obszar gminy objęty opracowaniem nie posiada istotnych ograniczeń i barier rozwojowych, które mogłyby stanowić zasadnicze przeszkody w rozwoju i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar gminy położony jest w zasięgu nie tylko stolicy województwa, ale i ścisłych powiązań społecznych, infrastrukturalnych i gospodarczych z miastem Opole Lubelskie jako ważnym subregionalnym ośrodkiem miejskim.

Biorąc pod uwagę powyższe dokumenty i opracowania można wskazać następujące główne uwarunkowania, wytyczne i zalecenia dla rozwoju i zagospodarowania gminy Opole Lubelskie:

- Część terenu gminy zaliczona jest do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. Dotyczy to szczególnie części gminy znajdującej się na terenach Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Natura 2000 *Opole Lubelskie PLH060054* i *Komaszyce PLH060063*.
- Należy więc utrzymać wysokie wymagania w zakresie zagospodarowania przestrzennego tego terenu gminy, a dla pozostałego wskazana jest również wzmożona ochrona terenów, w tym – nierozpraszanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i koncentracja stref biznesu.
- Użytkowanie całego terenu gminy powinno być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony hydrosfery.
- Na obszarze gminy występują liczne formy ochrony przyrody i krajobrazu.
- Niezbędna jest ochrona kulturowych walorów gminy z jednoczesnym zabezpieczeniem i wyeksponowaniem obiektów prawnie chronionych.
- Należy zmodernizować tzw. „Nadwiślankę” – drogę regionalną Annopol – Opole Lub. – Puławy – Dęblin – Warszawa.
- Należy wskazać tereny rozwojowe gminy. Preferowana jest działalność gospodarcza z zachowaniem walorów przyrodniczo-kulturowych i rygorów ekologicznych

- Preferowana jest zróżnicowana struktura przedsiębiorczości mieszkańców, szczególnie z zakresu rolnictwa ekologicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego z wykorzystaniem lokalnych płodów rolnych, rozwój usług dla rolnictwa i giełd produktów rolniczych.
- Dla wypoczynku pobytowego i weekendowego należy wykorzystać atuty środowiska przyrodniczego i kulturowego. W tym celu dopuszcza się w gminie rozwój osadnictwa rekreacyjnego z zachowaniem istniejących ciągów osadniczych, wytyczeniem szlaków pieszych i ścieżek rowerowych. Rekreacyjne funkcje gminy należy wzmocnić rozwojem agroturystyki,
- W planach rozwoju należy uwzględniać silne związki lokalne i wzajemne oddziaływania i powiązania funkcjonalno-przestrzenne gminy i miasta Opole Lubelskie.

Wskazane uwarunkowania i wytyczne regionalne zostały uwzględnione w proponowanych kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

## **2.3. Strategiczne kierunki rozwoju gminy**

Strategiczne kierunki rozwoju gminy Opole Lubelskie wynikają głównie z uwarunkowań i priorytetów rozwoju zawartych w aktualizowanej „Strategii Rozwoju Gminy na lata 2008 – 2015”.

### **2.3.1. Cele strategiczne**

Podstawowe, równorzędne cele strategiczne rozwoju gminy wg „Strategii Rozwoju Gminy na lata 2008 – 2015” to:

Cel 1: Dobre rządzenie, wzrost konkurencyjności, innowacyjności, dywersyfikacja i rozwój bazy ekonomicznej.

Cel 2: Odpowiadające potrzebom bytowo- komunalne warunki życia w gminie.

Cel 3: Silne i aktywne społeczeństwo obywatelskie gminy.

Cel 4: Gmina silna rozwojem turystyki.

### **2.3.2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane)**

1) Gmina atrakcyjna dla inwestorów zewnętrznych m.in. poprzez:

- uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe, w tym projekty infrastrukturalne dotyczące kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych ,
- poprawę dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
- zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,
- dostosowanie profilu kształcenia (szkolnictwa zawodowego i średniego) do potrzeb potencjalnych inwestorów.

- 2) Sprawny i konkurencyjny sektor rolno – spożywczy, w szczególności poprzez:
  - inicjowanie powstawania, rozwoju, przetwarzania, wprowadzania na rynek oraz podnoszenia jakości produktów i usług bazujących na lokalnych zasobach, w tym naturalnych surowcach i produktach rolnych i leśnych oraz tradycyjnych sektorach gospodarki.
- 3) Gminny rynek pracy dostosowany do potrzeb lokalnej i regionalnej gospodarki.
- 4) Wysoka konkurencyjność i innowacyjność gminnych MŚP, w szczególności poprzez:
  - poprawę jakości usług związanych z rejestracją działalności gospodarczej i funkcjonowaniem przedsiębiorstw w gminie,
  - przywracanie rangi unikalnej tradycji rzemieślniczej Opola Lubelskiego,
  - różnicowanie działalności rolniczej,
- 5) Dobre rządzenie gminą, w szczególności poprzez:
  - usprawnienie procesu stanowienia prawa miejscowego oraz aktów administracyjnych,
  - doskonalenie metodologii i umiejętności w zakresie przygotowania wieloletniego planowania budżetowego oraz planowania strategicznego.
- 6) Opole Lubelskie dobrze dostępne z zewnątrz
  - lepsza dostępność gminy do dróg powiatowych i krajowych.
- 7) Gmina aktywnie korzystająca ze środków Unii Europejskiej.
- 8) Techniczna infrastruktura sieciowa dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców:
  - rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze miasta,
  - rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej,
  - rozbudowa i modernizacja sieci ciepłowniczej,
  - rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej na obszarze miasta.
- 9) Dostępna i bezpieczna sieć dróg gminnych
  - remonty i modernizacje dróg miejskich,
  - budowa nowych dróg gminnych,
  - wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na obszarze miasta,
  - gruntowna modernizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów.
- 10) Dostępna i nowoczesna baza sportowo- rekreacyjna m.in.:
  - budowa zespołu ogólnodostępnych obiektów centrum sportowo-rekreacyjnego o ogólnogminnym charakterze,
  - budowa otwartych stref rekreacji.

- 11) Dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej, w szczególności poprzez:
- rozbudowę i remont gminnych obiektów kultury,
  - organizacja imprez kulturalnych o charakterze ogólnogminnym.
- 12) Dobrze wyposażona i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza infrastruktury społecznej, w szczególności poprzez:
- rozbudowę, modernizację i remonty bazy oświaty i wychowania,
  - tworzenie ogólnodostępnych świetlic środowiskowych dla dzieci i młodzieży,
  - wsparcie dla procesów adaptacji pomieszczeń i budynków na cele wychowawcze i ogólnospołeczne.
- 13) Środowisko naturalne zabezpieczone dla potrzeb przyszłych pokoleń, w szczególności poprzez:
- poprawę stanu zieleni miejskiej w tym parków miejskich,
  - ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno- bytowych zanieczyszczeń powietrza w mieście,
  - ochronę cennych przyrodniczo obszarów gminy,
  - utrzymanie zrównoważonego sposobu gospodarowania uwzględniającego aspekty ochrony środowiska,
  - wprowadzenie systemu segregacji odpadów w celu pozyskiwania surowców wtórnych,
  - utrzymanie i wzmocnienie ekologicznej stabilności obszarów leśnych poprzez zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych i tworzenie korytarzy ekologicznych.
- 14) Bezpieczna gmina:
- poprawa bezpieczeństwa i organizacji ruchu drogowego – instalacja sygnalizacji świetlnej na głównych skrzyżowaniach dróg, modernizacja istniejącego oznakowania.
- 15) Uregulowana i odpowiadająca potrzebom mieszkańców sytuacja mieszkaniowa, w szczególności poprzez:
- wsparcie budowy tanich mieszkań dla ludzi młodych,
  - adaptację niewykorzystanych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,
  - zainicjowanie działalności Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego- TBS,
  - zabezpieczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne w planie zagospodarowania przestrzennego,
  - pozyskiwanie środków UE na modernizację i remonty zasobów mieszkaniowych.
- 16) Informatyzacja miasta i gminy, w szczególności poprzez:
- budowę urządzeń technicznych i sieci Internetu szerokopasmowego,
  - instalację ogólnodostępnego systemu bezprzewodowego Internetu.
- 17) Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego grup zagrożonych patologiami i bezrobociem.
- 18) Wysoka jakość oświaty w gminie, w szczególności poprzez:

- zwiększenie efektywności nauczania kompetencji kluczowych z punktu widzenia dalszej ścieżki edukacyjnej i potrzeb gminnego rynku pracy, zwłaszcza w zakresie nauk przyrodniczych, matematycznych i technicznych, kompetencji lingwistycznych i ICT, przedsiębiorczości.

19) Baza infrastrukturalna przystosowana do potrzeb rynku

- budowa/odbudowa małej infrastruktury turystycznej w szczególności miejsc wypoczynkowych i biwakowych, tras rowerowych,
- odnowa obiektów i szlaków dziedzictwa kulturowego, wzbogacających atrakcyjność gminy,
- powstanie infrastruktury wzbogacającej ofertę turystyki aktywnej i specjalistycznej, a w szczególności infrastruktury gwarantującej wzrost zatrudnienia i dochodów społeczności lokalnych.

20) Dostępne i wysokiej jakości usługi turystyczne w gminie, w szczególności poprzez:

- inwestycje służące utrzymaniu i kultywowaniu tradycyjnych zawodów i rzemiosła w Opolu Lubelskim oraz inwestycje służące wspieraniu lokalnej lub ludowej twórczości,
- stworzenie spójnej ogólnogminnej oferty turystycznej, generującej pozytywny wizerunek gminy na rynku turystycznym (turystyka aktywna, turystyka przyrodnicza, turystyka kulturalna),
- organizacja i rozszerzenie zakresu imprez i wydarzeń kulturalnych związanych z dziedzictwem, historią i tradycjami rzemiosła w Opolu Lubelskim.

21) Funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, w szczególności poprzez:

- realizację projektów mających na celu przywrócenie zdegradowanym obszarom Opolu (w tym przemysłowym np. cukrownia) funkcji gospodarczych, edukacyjnych, turystycznych, społecznych i kulturalnych,
- uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej,
- wzmocnienie funkcji centrum miasta – koncentracja obiektów usług, gastronomii, kultury, wypoczynku i rekreacji, administracji,
- stopniowe porządkowanie istniejącej zabudowy centrum miasta – elementy stref funkcjonalno- przestrzennych,
- ochrona cennych przyrodniczo obszarów miasta i wokół miasta (w szczególności lasy), poprawa stanu środowiska mieszkalnego,
- tworzenie systemu informacji turystycznej,
- aktywna realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji w zakresie przestrzeni miejskiej, przy współudziale mieszkańców, przedsiębiorców oraz funduszy UE.

Powyższe cele zostały uwzględnione w przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

### **3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY**

Ład przestrzenny jest przejawem prawidłowego gospodarowania przestrzenią, którego celem jest dążenie do harmonijnego ukształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb społecznych, gospodarczych, przyrodniczych i kulturowych. Właściwe ukształtowanie przestrzeni zapewnia jej uporządkowanie i zachowanie walorów kompozycyjno-estetycznych. Polega to między innymi na odpowiednim rozmieszczeniu funkcji terenów, które bezkonfliktowo sąsiadują ze sobą i zapewniają optymalne wykorzystanie przestrzeni.

Ład przestrzenny, jako nieodzowny warunek zrównoważonego rozwoju gwarantuje zaspokojenie potrzeb współczesnego pokolenia bez umniejszania szans przyszłych generacji na zaspokojenie ich potrzeb. W praktyce oznacza to, że wzrostowi gospodarczemu powinna stale towarzyszyć świadomość dbałości o szeroko rozumiane środowisko przyrodnicze, społeczno-ekonomiczne i kulturowe.

Struktury funkcjonalno-przestrzenne gminy kształtowane na przestrzeni kilkuset lat, charakteryzują się znaczną czytelnością. Niemniej jednak zauważalne są tendencje do zakłócania ładu przestrzennego objawiające się głównie rozpraszaniem zabudowy co w odbiorze sprawia wrażenie nieładu. Przemieszczenie zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej mogące prowadzić do powstawania sytuacji konfliktowych jest procesem trudnym do opanowania, wynikającym z postępujących zmian społeczno-gospodarczych. Zjawisko to wymaga określenia zasad koordynacji i kontroli działań zapobiegających lub minimalizujących pojawianie się konfliktów.

Podstawowymi dokumentami, które respektując zasady zrównoważonego rozwoju, określają cele i kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania gminy są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określone w nich przestrzenne uwarunkowania głównych funkcji i celów rozwoju gminy uznaje się za aktualne i adaptuje na potrzeby zmiany Studium z założeniem ich weryfikacji i uzupełnienia.

## **4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **4.1. Położenie fizycznogeograficzne**

Zgodnie z podziałem J. Kondrackiego gmina Opole Lubelskie leży w obszarze dwóch subregionów Wyżyny Lubelskiej (w randze mezoregionów): Kotliny Chodelskiej i Wzniesień Urzędowskich. Wyżyna Lubelska jest makroregionem należącym wraz z Roztoczem do podprowincji o nazwie Wyżyna Lubelsko-Lwowska. Kotlina Chodelska zajmuje północną i środkową część gminy, zaś Wzniesienia Urzędowskie część południową. Granica pomiędzy oboma mezoregionami ma charakter rozmyty, strefowy w postaci łagodnego progu przebiega po południowej stronie terytorium administracyjnego miasta.

Klasyfikacja krajobrazów naturalnych A. Richlinga i A. Dąbrowskiego, w obrębie Kotliny Chodelskiej identyfikuje trzy rodzaje krajobrazów naturalnych: zalewowych den dolin (dolina Chodelki), teras nadzalewowych (obrzeża doliny Chodelki) i kotlin w terenach wyżynnych (pozostała część Kotliny Chodelskiej w postaci połogich stoków). Z kolei w obszarze Wzniesień Urzędowskich można zidentyfikować (idąc od północy ku południowi) krajobrazy węglanowe i krajobrazy lessowe.

## 4.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne

Z punktu widzenia planowania przestrzennego zasadnicze znaczenie ma tylko płytkie podłoże geologiczne, a konkretnie zmienność przestrzenna utworów powierzchniowych i zasoby surowców mineralnych.

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania utworów trzeciorzędowych, co oznacza, że utwory czwartorzędowe zalegają bezpośrednio na podłożu kredowym. Najbardziej rozprzestrzenione są osady pochodzące z okresu zlodowacenia środkowopolskiego. Reprezentowane są przez gliny zwałowe i piaski akumulacji lodowcowej (wodnolodowcowe). Gliny zwałowe występują w postaci kilkunastu izolowanych płatów o miąższości do kilku metrów w okolicach Leonina, Zagród, Gór Kluczkowickich, Elżbiety, Puszna Godowskiego, Puszna Skokowskiego, Franciszkowa, Wólki Komaszyczej, Grabówki, Skokowa i Zajączkowa. Piaski wodnolodowcowe budują skrzydła dolin i wypełniają rozległe pozadolinne obniżenia w wielu rejonach gminy. Licznymi śladami stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego są rozsiane na terenie całej gminy głazy narzutowe.

Osady zlodowacenia północnopolskiego reprezentują piaski rzeczne terasy bałtyckiej, piaski rzeczno-peryglacjalne budujące terasy nadzalewowe, piaski ze żwirami rezydualne, lessy i lessy piaszczyste, mułki i mułki piaszczyste lessopodobne. Lessy w postaci zwartej pokrywy występują w południowej części gminy.

Z okresu zlodowacenia północnego pochodzą rozległe pokrywy piasków eolicznych, będące efektem procesów wydmotwórczych na terasach nadzalewowych, a także piaski eluwalne na glinach zwałowych, rzadziej na piaskach wodnolodowcowych. Dna suchych dolin wypełniają mułki, mułki piaszczyste i piaski pyłowate. Do najmłodszych osadów należą żwirowe osady rzeczne teras zalewowych oraz mady, namuły, namuły torfiaste i torfy wypełniające doliny rzeczne i obniżenia pozadolinne.

Na terenie gminy występują złoża surowców mineralnych tj. piasków i żwirów, torfów i surowców ilastych ceramiki budowlanej. Inwentaryzacja zasobów wykazała występowanie kopalni o zasobach udokumentowanych, zarejestrowanych, szacunkowych i perspektywicznych. Z uwagi na występowanie złóż w obszarach prawnie chronionych część zasobów surowcowych wykazuje różny stopień kolizyjności ze środowiskiem przyrodniczym w szczególności dotyczy to złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami.

Poniższa tabela zawiera zestawienie siedmiu udokumentowanych na terenie gminy złóż piasków i żwirów. Złoże Ciepiałówka – Zbiornik zlokalizowane jest w granicach administracyjnych miasta.

**Wykaz złóż piasków i żwirów (w tys. ton)**

Lp.	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby		Wydobycie
			geologiczne	przemysłowe	
1	Ciepiałówka – Zbiornik	P – zasoby rozpoznane wstępnie (w kat. C <sub>2</sub> +D)	4733	-	-
2	Emilcin	R – zasoby rozpoznane	295	-	-

		szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )			
3	Grabówka II	Z – wydobyte zaniechane	26	-	-
4	Grabówka III	E – eksploatowane	326	113	11
5	Grabówka IV	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	520	-	-
6	Grabówka V	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	204	-	-
7	Ożarów	Z – wydobyte zaniechane	359	-	-
8	Ożarów 1	E – eksploatowane	229	-	10
9	Zajączków dz. 167/3	T – zagospodarowane, eksploatowane okresowo	14	16	-
10	Zajączków I	T – zagospodarowane, eksploatowane okresowo	35	-	-
11	Zajączków II	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	95	-	-
12	Zajączków III	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	93	-	-
13	Zajączków IV	R – zasoby rozpoznane szczegółowo (w kat. A+B+C <sub>1</sub> )	171	-	-

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII. 2014r.

W złożu „Ciepielówka – Zbiornik”, zlokalizowanym w czaszy projektowanego zbiornika wodnego, udokumentowano piaski wodnolodowcowe, rzeczne i rzeczne teras nadzalewowych o średniej miąższości 4,59 m.

W złożach: „Grabówka II”, „Grabówka III”, „Grabówka IV”, „Grabówka V”, „Zajączków dz. 167/3”, „Zajączków I”, „Zajączków II”, „Zajączków III” i „Zajączków IV” udokumentowano piaski drobnoziarniste wodnolodowcowe, przydatne do robót budowlanych i drogowych.

Złóża „Ożarów” i „Ożarów I” stanowią piaski eoliczne w wydmach, przydatne do robót budowlanych.

Jakkolwiek stale lub okresowo są eksploatowane tylko 2 złoża z wymienionych 7, to pod koniec lat dziewięćdziesiątych zinwentaryzowano łącznie 26 punktów eksploatacji i odśnieżeń piasku, z których z blisko połowy pozyskiwano piasek dla lokalnych potrzeb budowlanych.

W wyniku prac geologiczno-zwiadowczych przeprowadzonych w latach siedemdziesiątych ub. wieku, wytypowano 5 obszarów prognostycznych występowania piasku czwartorzędowego. Badania w obrębie dwóch z nich (Leśniczówka i Zajączków) dały wynik negatywny.

### Obszary prognostyczne występowania kopalin

Nr obszaru na mapie	Miejscowość	Przypuszczalne zasoby w tys. m <sup>3</sup>	Forma występowania
I	Niezdów – Jankowa Grobla	4 127,5	wydma
II	Zajączków	-	piaski wodnolodowcowe
III	Leśniczówka	-	piaski wodnolodowcowe
IV	Rozalin	-	piaski wodnolodowcowe
V	Zgoda – Wrzelowiec	-	płat piasków wodnolodowcowych, rzecznych i eolicznych

Zródło: Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lubelskie 1997

Surowce ilaste na terenie gminy są reprezentowane przez gliny zwałowe i lessy. Te pierwsze występują w postaci kilku izolowanych płatów osiagając miąższość kilku metrów. Ze względu na zanieczyszczenia piaszczyste, żwirowe i głazowe nie są traktowane jako perspektywiczne; nigdy również nie były tu eksploatowane. W odróżnieniu od glin zwałowych lessy występują w postaci zwartej, ciągłej pokrywy o miąższości dochodzącej do 12 m, jednak ich wartość jako surowca obniża duża zawartość węgla wapnia, która sprawia, że produkowane z nich wyroby ceramiczne odznaczają się niską wytrzymałością. W przeszłości less był eksploatowany w miejscowości Białowoda.

Ze wszystkich występujących na terenie gminy, najdokładniej rozpoznane są zasoby złóż torfu. Występują one w postaci torfów niskich o miąższości od 0,5 do 4,25 m. Udokumentowano je w 9 złożach.

### Wykaz złóż torfów

Lp.	Nazwa złoża, miejscowość	Zasoby tys. m <sup>3</sup>		Surowce towarzyszące	Uwagi
		według opracowania geologiczno-złożowego	według bilansu zasobów		
1	„Grabówka” Grabówka	9,14	9,14	brak	

2	„Kazimierzów-Bielsko” Kazimierzów-Bielsko	1563,0	-	brak	Część NW złoża znajduje się na terenie gminy Karczmiska
3	„Skoków-Zosin”			brak	
4	Zajączków	221,0	-	brak	
5	Trzebieszka	150,0	-	gytia	
6	Grabówka	286,0	-	brak	
7	Emilcin	88,0	-	brak	
8	Skoków	125,0	-	brak	
9	„Komaszyce – Chodel” Ruda Maciejowska Komaszyce	2701,0		gytia	Część SE złoża znajduje się na terenie gminy Chodel

Źródło: Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lubelskie 1997

Torf nadaje się do celów rolniczych. Ani jedno złożo nie jest eksploatowane, choć w przeszłości w dwóch z nich („Kazimierzów-Bielsko” i „Komaszyce-Chodel”) wydobywano torf dla celów opałowych. Wszystkie złoża torfu mają wyłącznie lokalne znaczenie.

### 4.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar gminy należy do lubelsko-podlaskiego regionu hydrogeologicznego, należącego do tzw. makroregionu centralnego. W regionie tym głównym poziomem wodonośnym są osady górnej kredy, a drugorzędny – utwory czwartorzędu. Środowiskiem krążenia wód kredowych są spękane wapienie, opoki i margle mastrychtu. Wody tego poziomu kształtują się w hydroizohipsach 200-140 m n.p.m.. W centralnej i południowej części gminy przeważają wody głębokie (20-40 m) i bardzo głębokie (ponad 40 m). Krążą one w systemie szczelinowym i warstwowo-szczelinowym i charakteryzują się dużym stopniem twardości ze względu na znaczną zawartość rozpuszczonych w nich związków wapnia i magnezu. Są to wody o niskich temperaturach (8-9°C). Ten główny poziom wodonośny jest drenowany w strefach o podwyższonej szczelinowatości w sąsiedztwie dolin rzecznych, przy czym udział drenażu korytowego w zasilaniu rzek prawdopodobnie jest większy niż udział źródeł, według innych autorów – wyraźnie większy. W obrębie Kotliny Chodelskiej najczęściej występuje jedno ciągłe zwierciadło wód podziemnych łączące hydraulicznie zbiorniki wód kredowych (w marglach i wapieniach płaskich garbów międzydolinnych i spłaszczeń podstokowych), wód czwartorzędowych (w obszarach teras w dolinie Chodelki) i wód aluwialnych w dnach dolin. Zwierciadło tych wód z reguły nie występuje głębiej niż 5 m. Zwierciadło wody w strefach wododziałowych jest silnie spłaszczone z powodu dużej przepuszczalności skał i ich spękania ułatwiającego przenikanie wody w głąb. Większe spadki hydrauliczne obserwowane są głównie w strefach krawędzi dolin Chodelki i Jankówki.

W strefach spękań tektonicznych, w osi których rozwinęły się doliny, może następować ucieczka wody w głąb i zanikanie cieków na krótkich odcinkach. Zjawisko to prawdopodobnie ma miejsce w strefie źródłiskowej Potoku Wrzelowieckiego, a także w rejonie Pusznia Godowskiego. Innym, równie rzadkim zjawiskiem, bo występującym tylko w rejonie Ożarowa, są wody zawieszane, tzw. wierzchówki (warstwę półprzepuszczalną stanowią tu gliny zwałowe).

Rozpoznane zasoby wód podziemnych określone są jako duże. Szacuje się je powyżej 350 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>. Szczególnie dużą zasobnością odznacza się kredowe piętro wodonośne. Z użytkowego punktu widzenia traktowane jest jako główny poziom wodonośny, a ujmowaniu wód głębinowych sprzyjają na ogół korzystne warunki hydrogeologiczne. Na obrzeżach gminy wydajność potencjalna typowego ujęcia zarówno w utworach kredy, jak i czwartorzędu określona jest jako bardzo wysoka lub wysoka i stopniowo zmniejsza się w kierunku centrum. Głębokość zwierciadła namierzonego w studniach głębinowych waha się od 6,0 m ppt w Niezdowie (przy połączonym poziomie wodonośnym czwartorzędowo-kredowym) do 49,5 m pt w Górach Kluczkowickich (w poziomie kredowym). Wydajności maksymalne studni wynoszą od 6,52 m<sup>3</sup>/h przy depresji 0,48 m w miejscowości Niezdów do 138,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji 9,27 w Opolu Lubelskim (ujęcie miejskie, studnia nr 5c).

Stan wód podziemnych (zarówno głębinowych, jak i gruntowych) nie jest obecnie badany. W jednym czynnym w gminie punkcie badawczym w Górach Opolskich w latach 2006 i 2007 stwierdzono kolejno III klasę czystości wód kredowych i ponadnormatywną (dla wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi) zawartość żelaza oraz II klasę czystości (wody dobrej jakości).

Gmina niemal w całości leży w obszarze dorzeczy rzek II-go rzędu: Chodelki, Potoku Wrzelowieckiego i Wyżnicy. Działy wodne II, III i IV rzędu przebiegają w obszarach wierzchowinowych i są bardzo wyraźne. Trudności z wyznaczeniem działów wodnych niższego rzędu występują dopiero w północnym, nizinnym obszarze gminy.

Północna i północno-wschodnia część gminy odznacza się dużą gęstością tkanki wodnej, na którą składają się: sieć rzeczna, stawy, dość liczne źródła, mokradła (najczęściej stałe) oraz tereny pocięte siecią melioracyjną. Głównymi rzekami tej części gminy są: Chodelka i jej lewy dopływ Jankówka. Chodelka od wschodniej granicy gminy do Zajączkowa płynie naturalnym korytem. Na odcinku tym przejmują szereg krótkich dopływów, biorących swój początek ze źródeł o bardzo małych wydajnościach funkcjonujących w szerokim dnem doliny. Najdłuższym dopływem na tym odcinku rzeki jest dopływ spod Wronowa – miejscowości położonej na terenie gminy Poniatowa. Poniżej Zajączkowa koryto Chodelki jest przekształcone, a jej dolina zmeliorowana, a zjawiska wodne manifestują się przede wszystkim stawami. Na wysokości Woli Rudzkiej rzeka prowadzi średnio 0,8 m<sup>3</sup> wody na sekundę. Największym dopływem Chodelki na tym odcinku jest Poniatówka.

Jankówka, zwana również Leonką (bierze swój początek w miejscowości Leonin na wysokości 172 m n.p.m.), bądź Starą Rzeką, płynie równolegle do Chodelki i wpada do niej już poza obszarem gminy w Kosiorowie, na 40-tym kilometrze jej biegu. Przepływ Jankówki w Opolu Lubelskim, przez który płynie mocno zmienionym, wyprostowanym korytem, waha się w granicach 0,2 m<sup>3</sup>/sek.

Południowa część gminy jest odwadniana przez Potok Wrzelowiecki. Przez gminę przepływa tylko na odcinku kilku kilometrów, ale tworzy wyraźną płaskodenną dolinę,

o wysokich i stromych zboczach. Również i w niej, w miejscowościach Wrzelowiec i Kluczkowice, utworzono stawy. Tkanika wodna w tej części gminy jest wyjątkowo rzadka; odległości do wody na pograniczu obrębów Elżbieta (gm. Opole Lub.) i obrębów Kolonia Łaziska (gm. Łaziska) przekraczają 6 km i należą do największych na Lubelszczyźnie.

Południowe fragmenty obrębów: Wandalin, Białowoda, Zadole i Cwiętalka są odwadniane przez potok Podlipie, będący prawym dopływem Wyżnicy, jednakże to odwadnianie odbywa się wyłącznie poprzez okresowe spływy powierzchniowe i odpływ podziemny.

W gminie występują następujące abiotyczne typy rzek:

- mała rzeka wyżynna węglanowa - Chodelka;
- potoki wyżynne węglanowe z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych – dopływy prawoboczne Chodelki oraz Potok Wrzelowiecki;
- typ nieokreślony – Jankówka.

Na terenie gminy w zasadzie brak naturalnych zbiorników wodnych. To zastrzeżenie bierze się stąd, że istniejące niegdyś naturalne rozlewiska, zostały przez człowieka już dawno przekształcone poprzez podpiętrzenie groblami. Największym takim zbiornikiem jest jezioro Bartków Ług. Obecnie traktowane jako sztuczny zbiornik wodny.

Wody podziemne są drenowane przez źródła – naturalne samoczynne i skoncentrowane wpływy wód podziemnych, a także przedostają się do koryt rzecznych poprzez warstwę aluwiów. W okresach bezopadowych w rzekach płyną wody pochodzące bądź z zasobów podziemnych, bądź ze źródeł. Występowanie źródeł jest bardzo nierównomierne, istnieją niemal wyłącznie w dolinach rzecznych, głównie w strefach krawędziowych. Obecnie funkcjonuje ich 8 a najwydajniejszymi są źródła w Leoninie i Wrzelowcu.

Jakość wody powierzchniowej na terenie gminy od wielu lat nie jest badana. Jednak w „Raportie o stanie środowiska województwa w 2009 r.” (2010) wody Chodelki (i Leonki) określono jako niezagrożone. Tym niemniej sprawa nie jest jednoznaczna. Dokonana w roku 2009 r. ocena przydatności wód Chodelki przeznaczonych do bytowania ryb w warunkach naturalnych określiła je jako nieprzydatne (Raport WIOŚ 2010).

#### **4.4. Warunki klimatyczne**

Obszar gminy leży w strefie klimatu umiarkowanego o narastających w kierunku wschodnim wpływach klimatu kontynentalnego.

W regionalizacji klimatycznej Lubelszczyzny A. i W. Zinkiewiczów, gmina sytuuje się w dziedzinie opolsko-puławskiej, jednej z 6 wyodrębnionych w województwie i uważanej za sprzyjającą klimatycznie człowiekowi. Dziedzina ta odznacza się wysokimi średnimi rocznymi temperaturami (ponad 7,8 °C), największą liczbą dni okresu optymalnych dla człowieka temperatur powietrza (ponad 42 dni), najmniejszymi w województwie amplitudami rocznymi temperatury powietrza (poniżej 23,8°C), najdłuższym okresem lata (około 100 dni) oraz wysokimi rocznymi wartościami niedosytu wilgotności powietrza (około 3,4 mb).

Gmina posiada bardzo korzystne w skali kraju warunki usłonecznienia. Średnie roczne temperatury powietrza wynoszą 7,8 °C. Jest to temperatura wyższa w stosunku do

pozostałego obszaru Wyżyny Lubelskiej. Całkowite promieniowanie słoneczne (średnia suma dobową w roku) osiąga wartość 10,06 MJ/m<sup>2</sup>. Roczna suma usłonecznienia rzeczywistego wynosi 1495 godzin, średnie w roku usłonecznienie względne - 33,4%, a zachmurzenie- 70%. Liczba dni gorących w roku (temp max > 25°C) wynosi 38,4, dni upalnych (temp. maks. > 30°C) - 3,7, dni mroźnych w roku (temp. min. < 10°C) - 31,2, a bardzo mroźnych (temp. min.<10°C)-4,4.

Średnia w roku prędkość wiatru wynosi 3,2 m/sek, natomiast liczba dni z silnym wiatrem (> 8 m/sek) - w roku osiąga wartość 23,2. Przeważają wiatry z sektora zachodniego o średniej prędkości 3,5 m/sek.

Liczba dni z opadem (> 0,1 mm) średnio w roku wynosi 172, liczba dni z pokrywą śnieżną- 87, z mgłą- 23,6, a z burzą- 24,3.

Okres wegetacyjny trwa około 220 dni, a okres gospodarczy (bez przymrozków) - 248 dni.

W gminie Opole Lubelskie zdecydowanie przeważają tereny o bardzo korzystnych i korzystnych warunkach bioklimatycznych, to jest związanych z wierzchowinami o suchym podłożu. Wyróżniają się bardzo dobrymi warunkami radiacyjnymi (nasłonecznienia) i anemologicznymi (są bardzo dobrze przewietrzane).

#### 4.5. Gleby

Łączny areał gruntów ornych w gminie wynosi 10 304,0 ha, co stanowi 53,2% powierzchni gminy. Odsetek ten, zwany również wskaźnikiem urolnienia gminy, należy w skali województwa do stosunkowo niskich. Łączna powierzchnia łąk i pastwisk wynosi 1 235,9 ha, co stanowi 6,4% powierzchni gminy. Gleby o wadliwym uwilgotnieniu użytkowane są z reguły jako pastwiska.

Zasoby gleby są atutem rozwojowym gminy. W kompleksowej ocenie warunków przyrodniczych produkcji rolnej w gminie jakość gleb była najwyżej bonitowana. Chociaż nie stwierdzono gleb ornych w I klasie, a gleb łąkowych w I i II klasie, to w odniesieniu do gruntów ornych znaczącą przewagę posiadają gleby w klasach średnio wysokich, tj. III i IV. Wyraźnie niższą jakość posiadają natomiast gleby łąkowe, głównie wskutek wadliwych stosunków wodnych.

**Zasoby gleb użytkowanych rolniczo<sup>1</sup> – stan: 30.08.2011**

Klasa botnit.	Miasto			Gmina			Łącznie
	Grunty orne R	Łąki Ł	Pastwiska Ps	Grunty orne R	Łąki Ł	Pastwiska Ps	
I							-
II				384,5			384,5
IIIa	98,9	0,5	1,5	818,7	23,7	4,3	2316,8
IIIb	264,3			1104,9			

<sup>1</sup> bez gruntów rolnych zabudowanych

IVa	231,9	93,3	9,2	1943,6	285,9	53,4	4509,1
IVb	95,5			1796,3			
V	90,3	19,2	14,0	1489,9	311,2	201,9	2126,5
VI	31,3	1,6	3,3	1141,6	113,7	98,8	1390,3
Łącznie	812,3	114,6	28,0	8679,5	734,5	358,4	

Źródło: Starostwo Powiatowe w Opolu Lubelskim

W bonitacji jakości i przydatności rolniczej gleb (IUNG 1991) gleby miasta i gminy Opole Lubelskie uzyskały 50,6 punktów, co sytuowało gminę w pobliżu średniej województwa (przy skali 30 – 90 punktów).

#### 4.6. Obszary i obiekty prawnie chronione

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Wrzelowiecki Park Krajobrazowy utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem krajobrazu kulturowego północno-zachodniej części Wzniesień Urzędowskich oraz Małopolskiego Przełomu Wisły między Józefowem a Piotrawinem.

Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W 2015 roku Sejmik Województwa Lubelskiego wprowadził zmiany w zasadach ochrony oraz uszczegółowił przebieg granic Obszaru. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione uchwałą Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoi siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana,

została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

Użytek ekologiczny „Emilcin” znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Na terenie gminy występują dziko rośliny, grzyby i zwierzęta objęte ochroną gatunkową zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

#### **4.6.1. Wrzelowiecki Park Krajobrazowy (WPK)**

Zajmuje południowo-zachodni fragment gminy i stanowi 17,3 % jej powierzchni (3250 ha). W gminie znajduje się 65 % całkowitej powierzchni parku krajobrazowego. Otulina WPK w gminie ma powierzchnię 5200 ha, co stanowi 27,6 % powierzchni gminy.

W WPK obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w Rozporządzeniu nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

#### **4.6.2. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Chodelski OCK zajmuje powierzchnię 24610 ha, obejmując swym zasięgiem osiem gmin powiatów opolskiego i lubelskiego. W gminie znajduje się 4570 ha, co stanowi ok. 24,3% jej powierzchni. Obejmuje północno-wschodni skrawek gminy, a jego granica przebiega lewostronnym obrzeżem doliny Chodelki.

W ChOCK obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **4.6.3. Projektowane rezerваты przyrody**

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie 5 rezerwatów przyrody. Wszystkie należą do typu krajobrazowo-leśnych, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże powierzchniowo fragmenty Wzniesień Urzędowskich.

- 1) „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym, w runie: wawrzynek wilczełyko, tojad mołdawski, parzydło leśne.
- 2) „Ćwiątka – Niesiołowice”, duży obszarowo obiekt – 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych; w rejonie suchych dolin, wąwozów i zagłębień

dominują dobrze zachowane lasy mieszane z zespołu grądowego, z dużym udziałem lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego. W znacznej części są to lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym. Występują ponadto liczne gatunki rzadkie i chronione: wawrzynek wilczełyko, lilia złotogłów, tojad dziubkowany, parzydło leśne i inne.

- 3) „Kluczkowice – Ośrodek”, obiekt położony w kompleksie lasów państwowych leśnictwa Kluczkowice, nadleśnictwa Kraśnik, w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem *Tilio-Carpinetum* z licznymi przestojami starych i zdrowych okazów lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (często o walorach pomników przyrody). Liczne gatunki rzadkie i chronione.
- 4) „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych (głębokie i rozczłonkowane wąwozy) z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi. Lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym.
- 5) „Wandalin – Kręciszkówka” obejmuje 107 ha lasów prywatnych porastających zespół wąwozów lessowych uchodzących do kilkumetrowej suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice; projektowany obiekt ma zadanie ochronę grądu *Tilio-Carpinetum* z licznymi egzemplarzami pomnikowych lip drobnolistnych i dębów szypułkowych oraz rzadkimi i chronionymi gatunkami flory.

#### 4.6.4. Pomniki przyrody

Jakkolwiek pomniki przyrody nie mają większego znaczenia dla ustalania strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, to pośrednio świadczą o naturalności elementów przyrody, a także stosunkowo dobrym stanie środowiska abiotycznego i niewielkim przekształceniu antropogennym obszaru. W gminie istnieją następujące zatwierdzone pomniki przyrody:

- 3 dęby szypułkowe w Kluczkowicach (nr 14 w rejestrze wojewódzkim),
- jodła kalifornijska na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 196),
- sosna pospolita na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 197),
- platan klonolistny na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 198),
- dąb szypułkowy w Kluczkowicach na terenie ośrodka wypoczynkowego (nr 146),
- dąb szypułkowy na terenie parku ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 106),
- brzoza czarna nad stawem, na terenie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 188),
- 4 dęby szypułkowe we Wrzelowcu Małym, przy zakręcie szosy, na skraju łągi olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepiałówce – Zagrodach (nr 199),
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej,
- kasztanowiec biały w zespole dworsko-parkowym w Niezdowie,

- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej.

#### **4.6.5. Obszary Natura 2000**

W granicach gminy znajduje się ostoja siedliskowa „Opole Lubelskie „ o kodzie PLH060054 i łącznej powierzchni, 1 156,97 ha oraz ostoja siedliskowa „Komaszyce” o kodzie PLH060063 i łącznej powierzchni 127,82 ha.

#### **4.6.6. Użytki ekologiczne**

Istniejący użytek „Emilcin” obejmuje podmokłe łąki z licznymi zagłębieniami i oczkami wodnymi. Różnicowane biotypy są podstawą wykształcenia wielu zbiorowisk roślinnych: szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk, bagiennych i wodnych. Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków: dziwonii, podróżniczka i dudka.

#### **4.6.7. Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Pustelnia– Jankowa”**

Położony w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu o powierzchni 1820 ha, stanowi fragment cennego kompleksu leśno-stawowego ciągnącego się w kierunku zachodnim na terenie gminy Łaziska. Jest to bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, cechujący się dużą różnorodnością siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz dużym bogactwem florystycznym. W jego granicach występują niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski.

#### **4.6.8. Projektowany Geopark Małopolski Przełom Wisły**

Zgodnie z definicją podawaną przez UNESCO, geopark to obszar dziedzictwa geologicznego, na którym prowadzi się politykę zrównoważonego rozwoju ekonomicznego. Stwarza on możliwości zatrudnienia dla mieszkańców i osiągnięcia rzeczywistych korzyści ekonomicznych poprzez odpowiedni rozwój turystyki opartej na potencjale nagromadzenia atrakcyjnych geostanowisk.

W oparciu o Geopark przekazywana jest społeczeństwu wiedza geologiczna w połączeniu z aspektami biotycznymi i kulturowymi danego środowiska, które są uwarunkowane cechami geologicznymi i krajobrazowymi.

W granicach Geoparku znajdują się jednostki fizycznogeograficzne: Małopolski Przełom Wisły (środkowy odcinek od Zawichostu do Puław) oraz obrzeża sąsiednich regionów tj.: Wysoczyzny Lubartowskiej, Płaskowyżu Nałęczowskiego, Równiny Bełżyckiej, Kotliny Chodelskiej, Wzniesień Urzędowskich, Przedgórze Iłżeckiego i Równiny Radomskiej.

Na terenie gminy Opole Lubelskie granice projektowanego Geoparku obejmują dwa obszary: północnozachodni – okolice Pomorza i Niezdowa oraz południowo zachodni – od Ożarowa Pierwszego przez Kręciszówkę i Wandalin po granice administracyjne gminy.

W obszarze północnym atrakcyjną osobliwością geologiczną jest geostanowisko w postaci zespołu wydm o długości ok. 2,5 km, położonych na zachód od miejscowości Pomorze, wokół zbiornika wodnego Bartków Ług. Drugim geostanowiskiem zlokalizowanym za granicą gminy, lecz mającym wpływ na podnoszenie atrakcyjności turystycznej, jest wydma złożona o wymiarach 2 na 3 km, położona w południowej części Kotliny Chodelskiej, u wylotu dolinki denudacyjnej rozcinającej stok i zrównanie podstokowe, przy zachodniej granicy zabudowań wsi Niezdów i wzdłuż drogi do Kamienia.

W obszarze południowym, we Wrzelowcu, występują źródła Potoku Wrzelowieckiego oraz Źródło Wrzelowiec. Położone są w rozległej niszy na zachód od kościoła. Woda wypływa ze szczelin w skałach kredowych tworząc strumień. Innymi geostanowiskami w tym rejonie są głębokie jary lessowe występujące w okolicach Kluczkowic i Gór Kluczkowickich.

#### 4.6.9. Gleby chronione

Na terenie gminy ochroną prawną przed przeznaczaniem na cele nierolnicze objętych jest 2700 hektarów gleb mineralnych w klasach bonitacyjnych I–III, co stanowi ok. 25% użytków rolnych, oraz ok. 800 hektarów gleb organicznych, tj. ok. 7,5%.

Ze względu na dwudzielność fizjograficzną gminy, kompleksy mineralnych gleb chronionych w większości występują na Wzniesieniach Urzędowskich, gdzie tworzą niemal zwartą pokrywę (południowa i centralna część gminy). Na północ od doliny Chodelki gleby mineralne objęte ochroną występują sporadycznie.

Gleby organiczne wypełniają głównie doliny rzeczne. Największe kontury tworzą w dolinach Chodelki i Jankówki.

#### 4.6.10. Lasy ochronne

Za lasy szczególnie chronione – na podstawie ustawy o lasach – w gminie uznano:

- kompleks leśny na południe od Kluczkowic o znaczeniu glebochronnym, czyli chroniącym przed erozją wodną: zmywaniem, cieczeniem, sufozją i rozcinaniem powierzchni lessowej,
- kompleks „Cyprianowe Doły” – o podobnym znaczeniu,
- oddziały 226 i 227 w leśnictwie Kluczkowice, o znaczeniu glebochronnym i wodochronnym (w zlewni Wrzelowianki),
- fragment grądu, na wschód od Kluczkowic, dla ochrony cennego przyrodniczo i krajobrazowo wąwozu lessowego.

#### 4.6.11. Ochrona fauny i flory

##### 1) Obszary występowania najcenniejszych walorów florystycznych:

- „grądy wąwozowe”, cechujące się specyficznymi warunkami siedliskowymi: wąwozami i suchymi dolinami oraz występowanie kilku najrzadszych lokalnie gatunków: parzydło leśne, tojad mołdawski, paprotnik kolczysty, a ponadto w drzewostanie występuje wiele okazów starych i potężnych drzew, głównie lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (o parametrach pomników przyrody) – niektóre typowane do ochrony rezerwatowej,
- płaty dąbrów świetlistych, najrzadsze zespoły tego typu w regionie lubelskim; występują w rozproszeniu na rędzinach w okolicach Wrzelowca (Las Wałki) w parku krajobrazowym,
- ols torfowy i las bagienny w rejonie kompleksu leśnego wokół jeziora Bartków Ług (chronione i rzadkie rośliny torfowiskowe, np. rosiczka),
- na terenie gminy stwierdza się występowanie 51 gatunków roślin naczyniowych, uchodzących za rośliny regionalnie bardzo rzadkie lub częste. Wśród nich przeważają gatunki leśne (17 gatunków), nad wodami i kserotermiczne (po 9 gatunków), synantropijne (6 gatunków) i łąkowe (2 gatunki); 17 należy do roślin chronionych. Występują w 17 wyraźnych zgrupowaniach na obszarze gminy.

## 2) Obszary występowania najcenniejszych gatunków fauny:

- stawy Jankowa, Pustelnia, Bartkowy Ług wraz z przyległymi lasami, to rejony występowania awifauny, płazów i gadów chronionych,
- obszar łąk dolinnych w dolinie Chodelki,
- „grądy wąwozowe” i projektowane leśne rezerваты przyrody.

### 4.7. System przyrodniczy gminy (SPG)

Omawiany obszar cechuje się licznymi walorami i zasobami środowiska, przyrody i krajobrazu. Niektóre z nich stanowią obiekty prawnie chronione lub strefy ochronne. Ogółem ponad 70% powierzchni gminy stanowią, różnej rangi i znaczenia, tereny chronione ze względu na cenne wartości przyrodnicze. To nie wyczerpuje funkcji ochronnych w gminie; walory, głównie zasoby wodne Chodelki, są chronione w formie zlewni chronionej, gleby I – III klasy bonitacyjnej są chronione przed zmianą użytkowania rolniczego na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zachodnie i południowe skrawki gminy – to występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (lubelskiego). Ze względu na brak izolacji wgłębnych poziomów wodonośnych przewiduje się ustanowienie na podstawie ustawy prawo wodne obszaru ochronnego tego zbiornika. Jest on objęty ochroną planistyczną i oznaczony jako Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO).

Wielorakość form ochrony wielkoobszarowej przyrody i środowiska znajduje potwierdzenie w ich wzajemnym nakładaniu i krzyżowaniu się. Ponadto należy podkreślić ważną cechę tych form ochrony: zostały wyznaczone i służą ochronie walorów i zasobów o znaczeniu regionalnym lub krajowym, są elementem wojewódzkiego i krajowego systemu funkcjonowania przyrody. Jednocześnie nie zawsze obejmują wartości o znaczeniu lokalnym dla struktury funkcjonalno-przyrodniczej i szeroko rozumianych warunków życia mieszkańców gminy. Tę niezgodność starano się usunąć przez wyodrębnienie systemu przyrodniczego, który nie jest ani kolejną formą ochrony, ani nie uwzględnia wartości ponadlokalnych, ale obejmuje tereny o najważniejszej roli środowiskowej i przyrodniczej z punktu widzenia gminy i jakości warunków życia mieszkańców. Takie podejście ma umotywowanie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która podkreśla znaczenie walorów lokalnych w ustalaniu strategii rozwoju i polityki przestrzennej gminy.

#### 4.7.1. Ogólne zasady wyodrębniania systemu przyrodniczego

Zgodnie z przyjętą metodyką, system przyrodniczy stanowią obszary różnej funkcji i rangi ochrony:

- 1) **przyrodnicze obszary węzłowe** – to tereny najcenniejsze przyrodniczo, często o znaczeniu ponadlokalnym, dużej aktywności ekologicznej procesów biologicznych, unikalnych gatunkach i populacjach, stanowią „jądra” przyrodnicze obszaru, z których odbywa się ekspansja flory i fauny, ale również jako pozostałości przyrodniczej przeszłości i historii rejonu wymagają specjalnego potraktowania i ochrony we wszystkich koncepcjach zagospodarowania przestrzennego; omawiane obszary cechuje ponadto różnorodność korzystnych warunków przyrody nieożywionej, w tym szczególnie geomorfologicznych i hydrogeograficznych.

**2) leśne i dolinne obszary węzłowe** – to tereny wspomagające poprzednio wymienione, o mniejszej bioróżnorodności, często monogatunkowe, ale o dużej prężności ekologicznej; środowiskowotwórcze znaczenie terenów dolinnych, polegające na nagromadzeniu ekosystemów wodno-leśno-torfowiskowych narażona na antropogenne przekształcenia (głównie wynikające z funkcji rolniczej) wymagają zachowania, wzbogacania biologicznego i ochrony.

**3) dolinne obszary łącznikowe**, które w gminie stanowią dolinne korytarze ekologiczne, spełniające dwojaką rolę:

- obszarów przemieszczania się gatunków i populacji fauny i flory w obrębie systemu, czyli między obszarami węzłowymi a węzłami ekologicznymi,
- same, w wyniku nagromadzenia potencjału fauny i flory, stanowią obszar rozprzestrzeniania się gatunków i populacji.

Mają delikatne i wrażliwe na zmiany antropogenne stosunki wodne i zależne od nich siedliska, a więc również walory florystyczne i faunistyczne, wymagają wzmożonej kompleksowej ochrony, w tym – w miarę nieagresywnego użytkowania.

#### **4.7.2. System przyrodniczy gminy Opole Lubelskie**

**1) Wrzelowiecki Obszar Węzłowy** – obejmuje leśny fragment Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, którego rangę określają:

- lasy ochronne w zwartym kompleksie lasów wyżynnych,
- 2 projektowane leśne rezerваты przyrody,
- wysokie walory krajobrazowe (suche doliny, wąwozy, dolina Wrzelowianki),
- Obszar Wysokiej Ochrony zbiornika wód podziemnych, *w obszarze objętym zmianą- GZWP (406)*.
- rejon występowania cennych gatunków flory i fauny,
- środowiskowotwórcza rola zbiornika retencyjnego.

**2) Chodelski Obszar Węzłowy** – stanowi fragment Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwarty kompleks borowy z rozległymi dolinami Jankówki (Leonki) i Chodelki; o jego randze przyrodniczej i walorach środowiskowych m. in. decydują również:

- projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- chronione i rzadkie gatunki fauny i flory w dolinach i sąsiedztwie zbiorników wodnych,
- zlewnia chroniona Chodelki,
- siedliska borów wilgotnych i bagiennych, rzadkich w tej części Lubelszczyzny,
- wysokie walory estetyczno-krajobrazowe: przenikanie krajobrazów, wydmy, doliny, stawy, zbiorniki wodne.

**3) Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny** – to strefa leśno-łąkowa na północny wschód od Wrzelowca, położona częściowo w parku krajobrazowym i w jego otulinie; wartości „węzłowe” to:

- rejon występowania chronionych i rzadkich gatunków fauny i flory,
- węzeł hydrograficzny Jankówki (Leonki) i Wrzelowianki,

- użytek ekologiczny „Emilcin”,
- borowy kompleks, w tym siedliska borów wilgotnych i bagiennych,
- urozmaicony krajobraz: wydmy, doliny, zbiorniki wodne, śródleśne łąki i pola, torfowiska.

**4) Chodelski Węzeł Ekologiczny**, obejmujący fragment doliny Chodelki (od Rudy Maciejowskiej do Chodla) i sąsiadującej z nią doliny bezimiennego cieką spód Komaszyc Starych. Jego znaczenie w systemie przyrodniczym wynika z:

- mozaiki ekosystemów leśnych, torfowiskowych, bagiennych, łąkowo-pastwiskowych, wodnych,
- występowania rzadkich i chronionych gatunków fory,
- powiązań ekologicznych z terenami położonymi poza granicą gminy (w dolinie Chodelki) i w systemie wojewódzkim.

**5) Obszary łącznikowe**, które jako korytarze ekologiczne stanowią podstawę ciągłości SPG:

- korytarz ekologiczny Jankówki, stanowi teren łącznikowy pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym, Chodelskim Obszarem Ekologicznym i Wrzelowieckim Obszarem Węzłowym ekotony wodne, torfowiskowe, łąkowo-pastwiskowe, miejscami błotne, stanowią siedliska zróżnicowanej fauny i flory dolinnej, o których walorach decydują stosunki wodne,
- korytarz ekologiczny Chodelki, stanowiący podstawowe połączenie przyrodnicze pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym a Chodelskim Węzłem Ekologicznym, jest fragmentem zalesionej doliny, miejscami zabagnionej.

**6) Obszary poza SPG** stanowią około 65 % powierzchni gminy, na wierzchołkach Kotliny Chodelskiej i Wzniesień Urzędowskich, o przeciętnych walorach przyrodniczych, zaś wysokich wartościach środowiska glebowego (duży udział gleb chronionych) i rzeźby terenu (parowy, debry, suche doliny, wzgórza i ostańce denudacyjne).

## 4.8. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

### 4.8.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina odznacza się na ogół korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. O takiej ocenie decydują sprzyjające uprawom warunki agroekologiczne oraz położenie kompleksów dobrych i średnich gleb (klasa I-IV) na obszarach o korzystnej dla produkcji rolnej konfiguracji terenu.

Do czynników środowiskowych utrudniających rozwój gospodarki rolnej na wielu obszarach gminy należą zakwaszenie gleb spowodowane zanieczyszczeniem atmosfery i wieloletnią nieprawidłową agrotechniką oraz narastające zjawisko ugorowania i odłogowania gruntów rolnych. W południowej części gminy dużym zagrożeniem dla jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest erozja gleb, która na glebach lessowych przybiera też formy erozji wąwozowej.

Specjalne predyspozycje dla rozwoju rolnictwa posiadają sołectwa, w granicach których znajdują się zwarte areale dobrych gleb. Generalnie jest to południowa i wschodnia część

gminy (zwłaszcza grunty Wandalina, Zadola, Ćwiątalki, Kluczkowic, Puszna Godowskiego i Truszkowa).

W tej części rolniczej przestrzeni produkcyjnej, która charakteryzuje się dobrymi glebami i licznymi gospodarstwami dobrze wyposażonymi pod względem technicznym, intensywny rozwój gospodarki rolnej wymaga konsekwentnej ochrony gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze. Niezbędne jest przy tym dopuszczenie do remontów i modernizacji istniejących obiektów budowlanych, co ma szczególne znaczenie w przypadku obiektów służących bezpośrednio produkcji.

Zgodnie w wynikami Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2010 roku w gminie funkcjonowało 2884 indywidualnych gospodarstw rolnych. W porównaniu z poprzednim spisem z 2002 roku ubyło 147 gospodarstw, ale nie zmieniła się specjalnie struktura obszarowa gospodarstw. Dominują gospodarstwa do 5 hektarów, których jest 2258 (79,4% wszystkich gospodarstw). Gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha jest zaledwie 137 (6%). Na gospodarstwo przypada średnio 4,27 ha gruntów rolnych, z których 79% to użytki rolne.

Odsetek mieszkańców aktywnych rolniczo szacowany była na około 35% spośród 9 tysięcy osób zamieszkujących obszar wiejski.

Główne działy produkcji rolnej to produkcja sadownicza, produkcja owoców miękkich, uprawa ziemniaków, żyta, pszenicy, hodowla trzody chlewnej i bydła, produkcja drobiarska, hodowla ryb słodkowodnych (rocznie około 300 ton). Użytki rolne stanowią 78,8 gruntów rolnych, które są wykorzystane głównie pod uprawy trwałe oraz sadownictwo. W całości gruntów rolnych jest to odpowiednio 35,51% i 35,40%, natomiast w obrębie użytków rolnych ten odsetek jest znacznie wyższy i wynosi 45,05% i 44,91%.

#### **4.8.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

Lasy w gminie Opole Lubelskie zajmują powierzchnię 5,78 tys. ha i pokrywają 29,8% powierzchni gminy. Jest to odsetek wyraźnie większy od wskaźnika lesistości województwa lubelskiego, wynoszącego 22,2%. W strukturze własności proporcje są nierównoważne ponieważ lasy państwowe zajmują powierzchnię 2,9 tys. ha, a lasy prywatne 2,8 tys. ha.

Zasadnicze znaczenie dla gospodarki leśnej posiadają lasy państwowe należące do Nadleśnictwa Kraśnik. Zgrupowane są dużych kompleksach, do których należą: Niezdów I, Kleniewo, Kluczkowice.

Ponadto, lasy na gruntach Skarbu Państwa występują na kilkuset małych działkach rozsianych w różnych miejscach w obrębie lasów należących do prywatnych właścicieli. Najwięcej z nich znajduje się kompleksie Ożarów.

W innym układzie przestrzennym występują lasy prywatne, ponieważ zgrupowane są w kilkudziesięciu, na ogół małych kompleksach w północnej i południowej części gminy. Do największych należą: Las Lipniak i Las Wandalin.

Zasobność lasów państwowych w gminie określa się zasobnością ogółu lasów należących do obrębu Niezdów Nadleśnictwa Kraśnik. W 2000 r. wynosiła ona 298 m<sup>3</sup>/ha, przy średnim wieku 62 lat, przeciętnym przyroście 7,72 m<sup>3</sup>/ha i udziale gatunków iglastych w wysokości 69,45%. Należy podkreślić, że zasobność lasów ochronnych jest wyższa od zasobności lasów gospodarczych o ok. 10 m<sup>3</sup>/ha. Zasobność drzewostanów lasów

prywatnych przeciętnie stanowi ok. 70 % zasobności drzewostanów lasów należących do Skarbu Państwa.

Istotne znaczenie mają również zadrzewienia, które częściowo stanowią substytut lasu. W gminie Opole Lubelskie łączny obszar zajmowany przez zadrzewienia i zakrzewienia szacuje się na około 300 ha. Najczęściej są to różnowiekowe olszyny w dolinach Chodelki i Leonki towarzyszące głównie korytom tych cieków. Występują z reguły w postaci zadrzewień grupowych i kępowych, rzadziej pasmowych i rzędowych. W obszarach pozadolinnych występują w bardzo dużym rozproszeniu w zagłębieniach bezodpływowych i wzdłuż rowów śródpolnych. Głównie są to olsze i wierzby, czasami dęby i jesiony.

Gospodarowanie populacjami zwierząt łownych w warunkach silnie przekształconego środowiska łowisk polnych i części łowisk leśnych, staje się coraz trudniejsze. Uproszczona struktura pól uprawnych i ujednolicony skład gatunkowy części lasów doprowadziły nie tylko do obniżenia ich naturalnej produktywności, ale również niekorzystnie zmieniły środowiska bytowania dziko żyjących zwierząt. Gospodarka łowiecka, rozumiana jako działalność w zakresie ochrony, hodowli i pozyskiwania zwierzyny, prowadzona jest na terenie kilku obwodów łowieckich.

#### **4.9. Potencjał odnawialnych źródeł energii**

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, za odnawialne źródło energii uważa się źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalne, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

W chwili obecnej na terenie gminy teoretycznie do pozyskania jest energia wód, słońca i wiatru, ciepło ziemi oraz energia z biomasy.

##### **4.9.1. Zasoby wodno-energetyczne**

Zgodnie z opracowaniem p.t. „Stan i perspektywy rozwoju hydroenergetyki w województwie lubelskim” (Lublin 2012), teoretyczne zasoby wodno-energetyczne całej zlewni Chodelki są następujące:

- teoretyczna moc – 2,21 MW (2,7% teoret. mocy województwa),
- udokumentowana moc techniczna – 0,16 MW (1,2% mocy województwa),
- roczne teoretyczne zasoby wodno-energetyczne – 19,39 GWh (19,6% zasobów województwa),
- roczne techniczne zasoby energetyczne – 1,4016 GWh (7,5% zasobów województwa).

##### **4.9.2. Zasoby energetyczne wiatru**

W Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego (2005) w gminie Opole Lubelskie w jej środkowo-wschodniej części, wyodrębniono obszar Truszków o szczególnie dogodnych warunkach wietrznych i terenowych dla rozwoju energetyki wiatrowej. Na wysokości 30 m nad poziomem gruntu w klasie szorstkości 0-1 zasoby roczne energii obliczono na 1100 kWh/m<sup>2</sup>.

### **4.9.3. Energia słońca**

Dla efektywności pozyskiwania energii promieniowania słonecznego kluczowe znaczenie posiadają usłonecznienie i natężenie promieniowania słonecznego.

Na terenie gminy usłonecznienie (czas bezpośredniego dopływu promieniowania słonecznego w ciągu roku przy powierzchni ziemi) wynosi 1500 – 1550 h/rok i należy do najmniejszych w województwie lubelskim. Roczne promieniowanie całkowite nie przekracza 3600 MJ/m<sup>2</sup> (MJ – megadżul, 1 kWh = 3,5 MJ). Te niezbyt wysokie parametry sprawiają, że gmina została zaliczona do obszarów o tylko średnio korzystnych warunkach do rozwoju energetyki słonecznej, tj. obszarów o potencjalnej energii użytecznej poniżej 950 kWh/m<sup>2</sup>.

### **4.9.4. Zasoby wód geotermalnych**

Po wzięciu pod uwagę zasobności poziomów wodonośnych, temperatury wód geotermalnych i głębokości ich występowania, należy stwierdzić, że gmina Opole Lubelskie nie posiada korzystnych warunków pozyskania energii geotermalnej. W Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii, gmina nie jest traktowana jako obszar perspektywiczny dla rozwoju energetyki odnawialnej (tj. takich, na których spodziewane jest nawiercenie wód o temperaturze > 150 °C), jak również nie jest postrzegana jako obszar perspektywiczny lokalizacji odwiertów badawczych.

### **4.9.5. Zasoby biomasy**

Energia z biomasy może być pozyskiwana poprzez spalanie, produkcję biogazu oraz produkcję biopaliw. Najpowszechniejszym sposobem przetwarzania biomasy jest produkcja energii cieplnej w procesie bezpośredniego spalania, a głównym jej źródłem jest drewno pochodzenia leśnego i przemysłowego oraz słoma. Na terenie gminy biomasa w tej postaci może być pozyskiwana w umiarkowanych ilościach. Marginalne znaczenie, jak dotychczas, mają tu rośliny energetyczne takie jak wierzba, miskant czy ślazier. W przyszłości może to ulec zmianie ponieważ gmina Opole Lubelskie należy do grupy gmin województwa lubelskiego posiadających duży potencjał gleb do upraw jednorocznych roślin energetycznych.

Biogaz z biomasy może być pozyskiwany w trzech rodzajach instalacji: oczyszczalniach ścieków, na składowiskach odpadów, w biogazowniach rolniczych (bioelektrowniach rolniczych).

Na terenie gminy teoretycznie może on być pozyskiwany jako produkt uboczny procesu fermentacji ściekowych w oczyszczalni komunalnej w Opolu Lubelskim, na składowisku odpadów w Ożarowie oraz w wyniku procesu fermentacji w biogazowni na bazie m.in. kiszonki z kukurydzy, żyta i traw, wywarów gorzelnianych, pulpy ziemniaczanej, serwatki itp.

Z biomasy pochodzenia roślinnego, mogą być również wytwarzane biokomponenty stanowiące dodatek do paliw, bądź jako samoistne paliwa silnikowe. Do biokomponentów najpowszechniej stosowanych do produkcji paliw należą:

- bioetanol – do którego produkcji przeznaczają się głównie ziemniaki, buraki cukrowe, kukurydzę i zboża (pszenicę, pszenżyto i żyto),

- estry metylowe lub etylowe – otrzymywane głównie z rzepaku.

Możliwości produkcyjne tych paliw uwarunkowane są dostępnością odpowiedniej ilości surowca tzn. odpowiednią powierzchnią zasiewów pszenicy, pszenżyta, żyta, ziemniaków, buraków cukrowych i kukurydzy lub roślin oleistych.

#### **4.10. Walory krajobrazowe**

W gminie przeważa krajobraz rolniczy, jednakże tylko w części wschodniej i południowo-wschodniej jest on panujący. W części północnej, zachodniej i południowo-zachodniej tereny polne przeplatają się z leśnymi i łąkowymi, współtworząc interesujące krajobrazy mozaikowe. Ich walory bywają wzmocnione urozmaiconą rzeźbą typową dla wyżyn węglanowych, teras plejstocenijskich z różnorodnymi formami wydmowymi oraz wyżyn lessowych. Swą obecność w krajobrazie szczególnie silnie akcentują, spotykane na całym obszarze gminy, formy erozyjno-denudacyjne, tj. suche dolinki i wąwozy w rejonie Kluczkowic, Wandalina, Niesiołowic, Zadola i Świdrów.

Duże walory estetyczne reprezentuje również krajobraz łąkowy doliny Chodelki, z jednej strony ze względu na brak zabudowy rozproszonej, z drugiej zaś ze względu na obfitość różnego rodzaju zjawisk wodnych.

Krajobraz kulturowy rozumiany jako przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz zakomponowane przez człowieka elementy przyrodnicze, na terenie gminy przejawia się głównie w postaci pól uprawnych i zabudowy.

Najbardziej rozległym przestrzennie elementem krajobrazu są pola uprawne. Przeprowadzone w przeszłości parcelacje i komasacje zatarły w dużym stopniu historyczny układ rozłogów pól. Bardziej trwałe okazały się historyczne układy przestrzenne zabudowy. Skupia się ona w 50 jednostkach osadniczych, dość zróżnicowanych fizjonomicznie. Najstarsze osadnictwo i zarazem najbardziej zwarte koncentruje się na przecięciu starych traktów handlowych w północnej części gminy (miasto Opole Lubelskie, Niezdów, Janiszkowice). Skupioną zabudową odznacza się również Wrzelowiec, posiadający już w XVII w. prawa miejskie.

W krajobrazie kulturowym gminy zwraca uwagę oryginalne osadnictwo wiejskie. Z jednej strony nawiązuje do warunków naturalnych, z drugiej zaś jest świadectwem przemian cywilizacyjnych. W południowej części gminy dominują ulicówki, tj. wsie dostosowane bądź do przebiegających obniżeniami dolinnymi dróg (Kluczkowice, Pusznoskokowskie, Pusznogodowskie), bądź odwrotnie, dostosowane do dróg biegnących wododziałami (Wandalin, Zadole, Świdry). W części centralnej najbardziej charakterystyczne są rzędówki. Kształtowały się w XIX w. w wyniku parcelacji i odznaczają się na ogół luźną zabudową po obu stronach drogi. Natomiast w północnej części gminy przeważają przysiółki zakładane niegdyś przy młynach (Jankowa, Nowy Staw, Ruda Maciejowska, Zajączków, Pomorze). Występują tam również wsie o kształtach amorficznych (np. Grabówka).

#### **4.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

W gminie obszary zalewane w czasie powodzi występują tylko w dolinie Chodelki. Są one również narażone na podtapianie związane z wahaniami poziomu wody gruntowej. Tereny zagrożone powodzią pozostają niemal wyłącznie w użytkowaniu rolniczym i pastwiskowym.

Ruchy masowe (grawitacyjne) powstają przy spadku powierzchni stokowych powyżej 5%. Są to powierzchniowe ruchy pokryw zwietrzelinowych, glebowych oraz przypowierzchniowej części podłoża skalnego w dół stoku pod wpływem siły ciężkości. W gminie tereny o takich spadkach znajdują się na obszarze występowania pokrywy lessowej i pyłowej tj. w okolicach Gór Kluczkowickich, Kluczkowic Osiedle i Wandalina, a w pozostałej części gminy tylko w obszarach krawędziowych dolin rzecznych i suchych dolin erozyjno-denudacyjnych.

W gminie Opole Lubelskie, na intensywność ruchów masowych, największy wpływ ma nachylenie powierzchni terenu i czynniki geologiczne. Na opadanie i obrywanie są narażone wszystkie zbocza o charakterze krawędzi, ograniczające doliny rzeczne, ale stopień zagrożenia naruszenia ich równowagi geodynamicznej jest w ich przypadku niezbyt duży ze względu na ustabilizowane warunki geologiczno-geomorfologiczne i hydroklimatyczne.

## 5. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

### 5.1. Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Działania w zakresie ochrony zabytków reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

Obiekty i zespoły podlegające ustawowej ochronie prawnej tj. figurujące w rejestrze zabytków nieruchomych województwa lubelskiego położone na terenie gminy (bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rej. zabytku i data wpisu
1	Kluczkowice	Pałac w zespole pałacowo-parkowym; murowany z lat 1821 – 1831, przebudowany w końcu XIX w., arch. Konstanty Wojciechowski	A/693 z dn. 06.06.1975
2	Kluczkowice	d. szkoła w zespole pałacowo-parkowym; murowana, ok. 1890 r.	A/693 z dn. 06.06.1975
3	Kluczkowice	Stajnia w zespole pałacowo-parkowym; murowana z I poł. XIX w.	A/693 z dn. 06.06.1975
4	Kluczkowice	Park w zespole pałacowo-parkowym; ok. 1838 r., proj. Edmund Jankowski	A/693 z dn. 06.06.1975

<b>5</b>	Rozalin	Kolejka wąskotorowa (Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa): stacja kolejowa (Rozalin), torowiska z rozjazdami, mostami, wiaduktami, przepustami itp.	A/10 z dn. 28.12.2001
<b>6</b>	Wola Rudzka	Młyn wodny	A/1120 z dn. 24.12.1998
<b>7</b>	Wrzelowiec	Kościół pw. Św. Trójcy w zespole kościelnym; murowany z lat 1777 – 1784, restaurowany w 1867 r., dobudowa zakrystii i przedsionka w 1902 r., gruntownie restaurowany w latach 1914 – 1918, remonty w latach: 1921, 1930, 1948 i 1973 – 75. Kościół założony na rzucie ośmioboku nakrytego kopułą z dwoma prostokątnymi przybudówkami zwieńczonymi trójkątnymi szczytami (zakrystia i przedsionek).	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>8</b>	Wrzelowiec	Plebania (stara) w zespole kościelnym; z 1801 r.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>9</b>	Wrzelowiec	Organistówka w zespole kościelnym; murowana z 1905 r.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>10</b>	Wrzelowiec	Dzwonnica w zespole kościelnym; Dzwonnica parawanowa z dwoma arkadami na dzwony, murowana z końca XVIII w.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>11</b>	Wrzelowiec	Cmentarz w zespole kościelnym	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>12</b>	Wrzelowiec	Ogrodzenie z bramkami w zespole kościelnym; murowane z czterema kapliczkami na narożach i bramką z końca XVIII w.	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989
<b>13</b>	Wrzelowiec	Drzewostan w zespole kościelnym	A/558 z dn. 21.05.1957, 31.12.1979, 31.08.1989

Nieruchome zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków  
(bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obszar AZP</b>	<b>Nr stan. wg AZP</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Kultura</b>	<b>Chronologia</b>	<b>Nr rej.</b>
<b>1</b>	Komaszyce Stare	80-76	14	Kopiec ziemny	Wczesne średniowiecze	X w.	C/12
<b>2</b>	Puszno Skokowskie	80-76	14	Kopiec ziemny	Wczesne średniowiecze	X w.	C/13
<b>3</b>	Skoków	81-76	32	Cmentarzysko kurhanowe	Wczesne średniowiecze	VIII-X w. ?	C/18

Wykaz kart obiektów znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków  
(bez zabytków leżących w granicach administracyjnych miasta)

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>
<b>1</b>	Góry Opolskie	Cmentarz z I wojny światowej
<b>2</b>	Kluczkowice	Pałac w zespole pałacowo-parkowym
<b>3</b>	Kluczkowice	dawna szkoła w zespole pałacowo-parkowym
<b>4</b>	Kluczkowice	Stajnia w zespole pałacowo-parkowym
<b>5</b>	Kluczkowice	Park w zespole pałacowo-parkowym
<b>6</b>	Kluczkowice	Mogiła powstańcza z 1863 r.
<b>7</b>	Rozalin	Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa Rozalin – stacja kolejowa
<b>8</b>	Wola Rudzka	Młyn wodny
<b>9</b>	Wrzelowiec	Kościół pw. Św. Trójcy w zespole kościelnym
<b>10</b>	Wrzelowiec	Plebania (stara) w zespole kościelnym
<b>11</b>	Wrzelowiec	Organistówka w zespole kościelnym
<b>12</b>	Wrzelowiec	Dzwonnica w zespole kościelnym
<b>13</b>	Wrzelowiec	Cmentarz w zespole kościelnym
<b>14</b>	Wrzelowiec	Ogrodzenie z bramkami w zespole kościelnym
<b>15</b>	Wrzelowiec	Drzewostan w zespole kościelnym
<b>16</b>	Wrzelowiec	Kostnica w zespole kościoła paraf. pw. św. Trójcy
<b>17</b>	Wrzelowiec	Kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen
<b>18</b>	Wrzelowiec	Cmentarz parafialny
<b>19</b>	Wrzelowiec	Kaplica Kleniewskich na cmentarzu parafialnym
<b>20</b>	Wrzelowiec	Budynek tzw. Ochronki, ob. dom mieszkalny
<b>21</b>	Komaszyce Stare	Kopiec ziemny
<b>22</b>	Puszno Skokowskie	Kopiec ziemny
<b>23</b>	Skoków	Cmentarzysko kurhanowe
<b>24</b>		Nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

**5.2.**

## **Waloryzacja krajobrazu kulturowego obszaru gminy**

### **5.2.1. Zabytkowe układy komunikacyjne**

Najstarszy, wczesnośredniowieczny trakt na obszarze gminy, który biegł w pobliżu wsi Jankowa, stanowił połączenie Opola z grodem w Chodliku. Potwierdzeniem jego przebiegu są liczne znaleziska archeologiczne, układające się pasmowo w tym rejonie.

Ważnymi historycznie szlakami były:

- trakt północ – południe, prowadzący z Mazowsza (przez Kurów, Wąwolnicę, Opole, Kraśnik i Zawichost) do Sandomierza i Krakowa. Od XV wieku była to też droga do śródlądowego portu w Kazimierzu Dolnym;
- trakt wschód – zachód, z głębi województwa ku przeprawie na Wiśle w Kamieniu i Solcu. Na terenie gminy prowadził on przez: Komaszycy Stare, Skoków, Janiszkowice, Opole, Niezdów, w kierunku Łazisk. Północny jego wariant prowadził przez Grabówkę, Zajączków, Zagrody; oba łączyły się w Niezdowie;
- w końcu XVII w. funkcjonował szlak z Józefowa przez Kluczkowice, Wrzelowiec (Wrzelów), Kręciszówkę, Puszno w kierunku Chodla i dalej na wschód;
- w połowie XIX w. wytyczono prostą drogę łączącą Niezdów z Wrzelowcem i dalej Kluczkowicami (obok nieistniejących już folwarków Elżbieta i Ożarów), która zastąpiła niedogodną drogę przez Górną Owczarnię.

### 5.2.2. Zabytkowe układy urbanistyczne

Pozostałości układu urbanistycznego zachowały się we Wrzelowcu (lokowanym w 1543 r.) i tworzą go czytelne pierzeje czworokątnego rynku, z którego naroży wychodzą uliczki o tzw. układzie wirowym (różniącym się od „szachownicowego”, charakterystycznego dla miast na prawie magdeburskim).

### 5.2.3. Zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe

- zespół pałacowo-parkowy w Kluczkowicach (A/693), pochodzący z I połowy XIX w. (pałac z lat: 1821-31 i przebudowany ok. 1880 r. i park z 1838 r.) z zabudowami gospodarczymi i budynkiem szkoły przypałacowej; Jest przykładem zespołu z XIX w., w którym park o charakterze angielskim komponuje się w harmonijną całość z pałacem, noszącym cechy architektury eklektycznej.
- zespół dworsko-parkowy w Skokowie z eklektycznym dworem z końca XIX w., otoczonym częściowo zachowanym parkiem krajobrazowym z I połowy XIX w.,
- zespół dworski w Komaszycach Starych: dwór rezydencjonalny, obecny z początku XX w. na miejscu wcześniejszego z ok. połowy XIX w.,
- nie istniejący już drewniany dwór z Rudzie Godowskiej.

Spośród licznych – istniejących z XIX w. folwarków obecnie przetrwały tylko w Górach Kluczkowskich, Kręciszówce i Woli Rudzkiej.

### 5.2.4. Zespoły sakralne

Jedynym zabytkowym obiektem sakralnym jest kościół parafialny rzymskokatolicki we Wrzelowcu (A/558) pod wezwaniem św. Trójcy Przenajświętszej i Matki Boskiej Częstochowskiej. Obecny murowany kościół pochodzący z lat 1777 – 1784 znajduje się w miejscu pierwotnego, drewnianego kościoła z XV w., w II połowie XVI w. zamienionego na zbór i w początku XVII w. przywróconego kościołowi katolickiemu.

Zespół tego kościoła otoczony jest murowanym ogrodzeniem z czterema kapliczkami i bramką (z końca XVIII w.), a wewnątrz jego znajduje się też murowana dzwonnica i kostnica. Do zespołu sakralnego należy jeszcze „stara” murowana plebania z końca XVIII w. oraz murowana organistówka z 1905 r.

Zespół kościoła parafialnego we Wrzelowcu to przykład jednorodnej stylowo kompozycji budowli sakralnych, których ośrodkiem jest centralny kościół, o cechach architektury klasycystycznej.

Na obszarze gminy znajdują się kapliczki: w Skokowie (na terenie zespołu dworskiego), Trzebiesz z 1945 r., Wrzelowcu – drewniana, XIX-wieczna z figurą św. Jana Nepomucena oraz w Zajączkowie.

### **5.2.5. Zabytki przemysłu i techniki**

Największym obiektem przemysłowym jest zespół dawnej gorzelnii, później browaru w Kluczkowicach z 1863 r., rozbudowany w 1880 r. W skład tego zespołu wchodzi budynki browaru, warsztatów, administracji, magazynów oraz stajnie i studnia z obudową murowaną.

Znaczącą pozycją w krajobrazie kulturowym gminy jest murowany młyn w Woli Rudzkiej (A/1120) powstały w 1909 r. w miejscu dawnego – drewnianego.

Ponadto zachował się młyn w Przymorzu, drewniany, z 1918 r. (wcześniejszy z XVII w.).

Zabytki techniki reprezentuje również zagroda kowalska w Kluczkowicach.

### **5.2.6. Obiekty użyteczności publicznej**

- szkoła we Wrzelowcu, tzw. szkoła ziemianek „Murowanka” powstała w latach 1916-1918,
- szkoła w Niezdowie, murowana z lat 30. XX w.,
- szkoła w Pusznie Godowskim, drewniana, z lat 30 XX w.
- Leśniczówka w Kluczkowicach, murowana z początku XX w.

### **5.2.7. Cmentarze, miejsca pamięci**

- cmentarz parafialny we Wrzelowcu, z I połowy XIX w., z murowaną kaplicą Kleniewskich z 1926 r.,
- cmentarz parafialny w Pusznie Godowskim , współczesny,
- cmentarz przykościelny (A/558) w zespole sakralnym we Wrzelowcu,
- cmentarz prawosławny w Zagrodach,

- cmentarz wojenny z I wojny światowej w Górach Opolskich,
- płyta pamiątkowa w Niezdowie ku czci mieszkańców rozstrzelanych 11.12.1942 r. za pomoc polskim partyzantom.

### **5.2.8. Zabytkowe układy wiejskie**

Rozłogi pól z rozmierzenia magdeburskiego (od około XVI w.), tzw. nadziały kmieci, zachowały się w postaci wąskich pasm roli, biegnących prostopadle do rzeki w rejonach: Wrzelowca, Niezdowa, Puszna Skokowskiego i Godowskiego oraz Komaszyc.

Podstawowe układy wsi to jednodrożnice jedno- lub obustronnie obudowane zabudową rozluźnioną. We Wrzelowcu zachował się układ wirowy.

### **5.2.9. Zabytkowe obiekty architektury i budownictwa ludowego**

Na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego. Jest to efekt intensywnej „modernizacji” zabudowy wiejskiej przez murowane, bezstylowe, zwarte kubaturowo domy, wyraźnie dysharmonijne z tradycyjnym krajobrazem wiejskim.

### **5.2.10. Zabytki archeologiczne**

Gmina Opole Lubelskie została objęta badaniami Archeologicznego Zdjęcia Polski. Badania na terenie gminy Opole Lubelskie prowadzone były w obszarach: 78-75, 79-75, 79-76, 79-77, 80-75, 80-76, 80-77, 81-75, 81-76, 81-77.

W ich trakcie natrafiono na ślady osadnictwa ze wszystkich epok, od obozowisk paleolitycznych kultury świderskiej (datowanych na XI – IX w. p.n.e.) w rejonach Dębin, Janiszkowic i Zagród do wczesnośredniowiecznych (XIV – XV w.) osiedli w Pusznie, Komaszycach, Kluczkowicach, Skokowie, po nowożytnie: Wrzelowiec, Zagrody, Trzebieszka (XVI – XVII w.).

Teren gminy, poza obszarem historycznego układu urbanistycznego Opolu, jest stosunkowo dobrze rozpoznany pod względem archeologicznym. Pierwszych odkryć dokonano tutaj stosunkowo wcześnie. W roku 1896 W. Olechnowicz prowadził badania wykopaliskowe na cmentarzysku kurhanowym w Lipniaku, gdzie zarejestrował warstwę ciałopalenia złożoną z przepalonych kości i węgla drzewnego, a ponadto w dwóch kurhanach odkrył bruk kamienny przykrywający warstwę ciałopalenia. Zinwentaryzował także cztery grupy kurhanów w części lasów zw. „Kopce”, tj. w miejscowościach Górna Owczarnia, Skoków, Niezdów i Baba. Dalsze badania archeologiczne przeprowadził na omawianym terenie Z. Rybka, który w latach 1911-12 badał wykopaliskowo osady neolityczne w Niezdowie, Jankowej Grobli, Rudzie Opolskiej i Zagrodach. Zebrał także zabytki z kilku innych stanowisk: w Kluczkowicach, Zajączkowie i Niezdowie. Przed I wojną światową rozkopał także pojedynczy kurhan z końca neolitu lub wczesnej epoki brązu w Kazimierzowie, w którym odkrył szkielet głową zwróconą na południe oraz wiór (nóż) krzemienny. Ponadto rozkopał wczesnośredniowieczny kurhan w Skokowie, gdzie odkrył warstwę ciałopalenia. W okresie międzywojennym nie prowadzono tutaj żadnych badań. W roku 1960 J. Gurba przeprowadził badania weryfikacyjne kurhanów i innych stanowisk wczesnośredniowiecznych odkrytych przez W. Olechnowicza i Z. Rybkę.

Dalsze badania na terenie gminy związane są z ogólnopolską akcją badań powierzchniowych Archeologicznego Zdjęcia Polski. W 1 połowie lat 80-tych przeprowadzono badania powierzchniowe na całym omawianym terenie. W efekcie odkryto ponad 150 nowych stanowisk archeologicznych. Na jednym z nich w Kazimierzowie W. Misiewicz

(kurhan) i H. Taras (osada) przeprowadziły w latach 1983-85 badania wykopaliskowe. Szczególnie ciekawe efekty osiągnięto podczas prac na kurhanie, gdzie pod nasypem ziemnym odkryto zbiorowy pochówek złożony w budowli drewnianej, zawierający nadpalone szkielety ok. 20 osobników. Pochówki te zaliczono do kultury trzcinieckiej.

W 1997 roku przeprowadzono inwentaryzację dwóch kurhanów: w Pusznie Skokowskim i Komaszycach Nowych oraz cmentarzyska kurhanowego w Skokowie.

Podczas prac związanych z budową obwodnicy miasta, w Niezdowie odkryto dwa nowe stanowiska archeologiczne, w tym cmentarzysko nowożytnie.

Na południe od miejscowości Wrzelowiec, w pobliżu skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 824 z drogą brukowaną biegnącą w kierunku Gór Kluczkowickich, planowane jest utworzenie stanowiska archeologicznego nr AZP/81-75/10-4 „Zamczysko”.

## **6. DEMOGRAFICZNE, SPOŁECZNE I GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

### **6.1. Demografia i rynek pracy**

Liczba mieszkańców gminy systematycznie spada. Na koniec 2013 roku (według danych GUS) wynosiła 17 814 osób (w 2010 – 18 513). Obszar wiejski zamieszkiwało 8954 osoby – o 24 mniej niż rok wcześniej. Na koniec roku 2014 liczby te kształtowały się odpowiednio: 17 769 dla części miejskiej i 8 977 na terenach wiejskich Gminy Opole Lubelskie.

Przyrost naturalny na terenie gminy na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat naprzemiennie wykazywał tendencje ujemne i dodatnie. Na koniec roku 2013 wynosił -2,5 w stosunku do roku poprzedniego. Również saldo migracji w tym okresie było ujemne i wyniosło -24 osoby. W 2014 roku zauważalny jest niewielki wzrost (+23 osoby) liczby mieszkańców w wiejskiej części gminy.

Struktura ludności gminy pod względem wieku (według danych GUS) dowodzi postępującego procesu starzenia się społeczeństwa. W 2001 roku odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym wynosił 26,4 %, w 2005 roku kształtował się na poziomie 22,3 %, w 2010 osiągnął 19,5 %, a w 2013 wzrósł nieznacznie do 19,9%. Mniejsza liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oznacza zwiększenie liczby osób w wieku produkcyjnym, ale też z czasem będzie się przekładać na grupę osób w wieku poprodukcyjnym. Aktualnie osoby w wieku poprodukcyjnym stanowią 18,6%, a w wieku produkcyjnym 61,5%.

Oceniając przytoczone dane można przyjąć, że ta tendencja będzie się utrzymywała w najbliższych latach.

Zgodnie z opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny „Prognozą ludności na lata 2008-2035” województwo lubelskie należy do województw, w których liczba mieszkańców będzie systematycznie maleć. Prognoza sformułowana dla powiatu opolskiego zakłada stałą, lecz niewielki spadek liczby mieszkańców.

Przytoczone prognozy, mimo zakładanego trendu depopulacyjnego, nie przesądzają ostatecznie o przyszłej liczbie mieszkańców gminy. Przy tak powolnym jej spadku, spowodowanym głównie ujemnym saldem migracji, dzięki działaniom proinwestycyjnym tendencja ta może zostać odwrócona. Rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej w połączeniu z podniesieniem jakości życia może wywołać migracje ludności w skali lokalnej i długookresowy wzrost populacji.

Poza malejącą populacją innym problemem gminy są zjawiska zachodzące na rynku pracy. W 2013 roku zgodnie z danymi GUS poza rolnictwem pracowało 225 osób, w rolnictwie około 2 tysiące, 295 osób fizycznych prowadziło działalność gospodarczą. Oznacza to, że w grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym znajduje się około 1700 osób oficjalnie nie zatrudnionych.

W gminie systematycznie zmniejsza się stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Zjawisko to należy wiązać z wysokim przyrostem naturalnym w latach dziewięćdziesiątych i zasilaniem rynku pracy przez generację osób wtedy urodzonych. Zasilana w ten sposób jest grupa osób w wieku produkcyjnym.

Gwałtownie jednak zmieniła się relacja między grupą ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym. Szczególnie istotne jest powiększanie się grupy mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Należy się spodziewać, że najbliższych latach proces ten będzie się pogłębiał.

## **6.2. Usługi publiczne**

W gminie poza miastem funkcjonują cztery oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych i trzy punkty przedszkolne, łącznie dla około 180 dzieci. W czterech szkołach podstawowych uczy się około 300 uczniów. Do gimnazjum w Kluczkowicach uczęszcza około 120 dzieci.

Na obszarze funkcjonuje jedna przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej udzielająca około 8 tysięcy porad rocznie.

W sferze kultury i sztuki działa jedna biblioteka i jedno muzeum.

Funkcjonujące placówki, zaliczane do kategorii obiektów infrastruktury społecznej i służących realizacji zadań własnych gminy, zaspokajają obecne potrzeby społeczności lokalnej, a także posiadają możliwości zwiększenia zakresu ilościowego i jakościowego świadczonych usług bez nadmiernego obciążania budżetu gminy.

## **6.3. Zasoby mieszkaniowe**

Na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie w 2013 roku było 2676 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej 86 m<sup>2</sup>. Na jedną osobę przypada 25,7 m<sup>2</sup> mieszkania. Zasoby mieszkaniowe powiększają się (w 2013 o 19 mieszkań) a standard ich wyposażenia sukcesywnie rośnie.

Dane statystyczne jednoznacznie wskazują na duży deficyt zabudowy mieszkaniowej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań jest nadal znacznie mniejsza od pożądanej, a część

budynków mieszkalnych nie spełnia współczesnych standardów jakościowych i wykazuje znaczny stopień zużycia. Zakładając, że na terenie gminy zdecydowaną większość, obecnie i w przyszłości, stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, należy spodziewać się nawet dwukrotnego zwiększenia powierzchni mieszkań.

#### 6.4. Rolnictwo i przedsiębiorczość pozarolnicza

Rolnictwo, sadownictwo, warzywnictwo i gospodarka stawowa tradycyjnie stanowią podstawowe źródło utrzymania mieszkańców gminy. W strukturze własności dominuje gospodarka indywidualna o dużym rozdrobnieniu pól – średnia powierzchnia gospodarstwa to 4,27 ha. Powszechny Spis Rolny przeprowadzony w 2010 roku odnotował w gminie 2884 indywidualnych gospodarstw rolnych. Zatrudnionych w nich było 35% tzn. ponad 3 tysiące mieszkańców obszaru wiejskiego.

W gospodarstwach rolnych zauważalna jest postępująca specjalizacja produkcji oraz dążenie do podnoszenia stopnia przetworzenia produktów. Powstają przechowalnie i przetwórnice owoców i warzyw, gospodarstwa rybackie nie ograniczają się już tylko do sprzedaży odłowionych ryb oferując produkty częściowo lub całkowicie przetworzone, pozostali producenci rolni również rozbudowują swoje gospodarstwa starając się sprostać wymogom współczesnego rynku. Efektem tych przemian jest deficyt przestrzeni rozwojowej szacowany na około 40% wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy siedliskowej.

Część obszarów produkcji rolnej, ze względu na niską jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, nie rozwija się w przedstawiony powyżej sposób. Zachodzą tam powolne procesy odchodzenia od działalności rolniczej. Wymagają one uwzględnienia przy określaniu funkcji i parametrów zabudowy wiosek takich jak np. Zosin i Emilcin.

Według danych statystycznych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w dniu 30 września 2014 roku w gminie (części wiejskiej) zarejestrowanych było 380 podmiotów gospodarki narodowej tj. o 1 więcej niż rok wcześniej, 25 więcej niż 2 lata wcześniej i 32 więcej niż 3 lata wcześniej. W grupie tej było 295 osób fizycznych. Wieloletni trend wzrostowy wskazuje na potencjał rozwoju pozarolniczej działalności na terenach wiejskich oraz na potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków dla jej dalszego funkcjonowania. Niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych dla działalności usługowych i produkcyjnych ponieważ dotychczas wskazane w planie miejscowym obszary nie pokrywają potrzeb sygnalizowanych przez przedsiębiorców. Biorąc pod uwagę czas jaki upłynął od momentu opracowania obowiązujących dokumentów planistycznych (Studium – 1998r. ze zm. w 2001r., plan miejscowy – 2005r.), podniesienie konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej Gminy (m.in. dzięki budowie mostu na Wiśle i obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747) oraz zmiany gospodarcze ostatniej dekady niezbędne jest zwielokrotnienie powierzchni terenów inwestycyjnych.

Ogromną większość tych podmiotów stanowią firmy prywatne – 95,5%. Wśród zarejestrowanych podmiotów prywatnych dominują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – 77,6% wszystkich podmiotów i 81,3% w sektorze firm prywatnych. Podobne proporcje utrzymują się już od wielu lat.

Przedsiębiorstwa zatrudniające do 10 osób stanowiły w 2014 roku aż 96% (365 podmiotów).

Powyższe dane statystyczne odzwierciedlają ogólne tendencje panujące w gospodarce, gdzie najbardziej konkurencyjnymi i wytwarzającymi największą część produktu krajowego

brutto podmiotami są właśnie najmniejsze przedsiębiorstwa, które jednocześnie najbardziej elastycznie potrafią reagować na zmiany zachodzące na rynku.

Najwięcej firm zarejestrowanych jest w grupie sekcji G Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Było to 125 tj. 32,9% z wszystkich firm. W sektorze budownictwa działało 42 podmioty (11,1%). Transportem i gospodarką magazynową zajmowało się 37 firm (9,7%). Pozostałe podmioty wg sekcji PKD to:

- pozostała działalność usługowa – 25 (6,6%);
- rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – 24 (6,3%);
- przetwórstwo przemysłowe – 22 (5,8%);
- edukacja – 22 (5,8%);
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 14 (3,7%);
- działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi – 12 (3,2%);
- administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne – 11 (2,9%);
- działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – 10 (2,6%);
- opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 9 (2,4%);
- działalność finansowa i ubezpieczeniowa – 8 (2,1%);
- działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją – 7 (1,8%);
- informacja i komunikacja – 6 (1,6%);
- górnictwo i wydobywanie – 2 (0,5%);
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – 2 (0,5%);
- wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 1 (0,3%);
- dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją – 1 (0,3%).

Najważniejsze firmy działające na obszarze wiejskim to: PUSTELNIA Gospodarstwo Rybackie (Wola Rudzka), Przetwórstwo Owoców i Warzyw (Wandalin), Moto-Max (Elżbieta) i KPRB S.A. PBU (Kluczkowice).

## **6.5. Turystyka**

Atrakcyjność krajobrazowa, urozmaicone środowisko przyrodnicze oraz występowanie zabytków archeologicznych i architektonicznych sprawiają, że gmina jest atrakcyjnym obszarem dla uprawiania aktywnych form turystyki. Sprzyja im istniejąca infrastruktura turystyczna składająca się m.in. ze szlaków rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych i spacerowych.

### **6.5.1. Szlaki rowerowe**

Przez obszar gminy przebiega siedem szlaków rowerowych:

- "Kazimierz Dolny - Opole Lubelskie - Bęczyn" (kolor żółty, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) – jego trasa prowadzi południkowo przez teren Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, łącząc powiaty: puławski, opolski i kraśnicki. Rozpoczyna swój bieg w Kazimierzu Dolnym i kończy w Bęczynie łącząc się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny - Kraśnik".
- "Dolina Chodelki" (kolor niebieski, ranga ponadlokalna, trasa trudna) - rozpoczyna się w miejscowości Kol. Borów, prowadzi przez teren Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmuje dolinę rzeki Chodelki. Końcowy odcinek szlaku przechodzi obok grodzisk słowiańskich z VIII wieku - największego skupiska wczesnośredniowiecznych założeń obronnych międzyrzecza Wisły i Bugu. Kończy się w miejscowości Podgórz łącząc się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny-Kraśnik".
- "Nitką Kolejki Wąskotorowej" (kolor czarny, ranga ponadlokalna, trasa łatwa) - szlak zaczyna się przy stacji kolejki wąskotorowej w Opolu Lubelskim, przy ul. Kolejowej, przebiega obok stacji w Poniatowej, Rozalinie, Kolonii Karczmiska I, Wymysłów, kończy swój bieg w miejscowości Kębło łącząc się z czerwonym szlakiem rowerowym "Lublin-Naęczów-Kazimierz Dolny". Sąsiedztwo szlaku rowerowego z trasą kolejki wąskotorowej umożliwi turystom przyjazd koleją z Naęczowa i dalsze zwiedzanie okolic na rowerze.
- "Opole Lubelskie - Solec nad Wisłą" (kolor czarny, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) - przebiega przez Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, łącząc województwa lubelskie i mazowieckie. Rozpoczyna się wraz ze szlakiem "Powiśle" w Opolu Lubelskim. Kończy swój bieg w miejscowości Solec nad Wisłą, gdzie łączy się ze szlakiem rowerowym "Szlak żółwia i dinozaura" biegnącym z Bałtowa do Janowca.
- "Powiśle" (kolor zielony, ranga lokalna, trasa łatwa) - rozpoczyna się w Opolu Lubelskim, następnie spotyka się z dwoma szlakami rowerowymi niebieskim -"Dolina Chodelki" i żółtym - "Kazimierz Dolny - Opole Lubelskie - Bęczyn", prowadzi przez kompleks leśny Las Powiślański. Kończy swój bieg w miejscowości Majdany, gdzie łączy się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny Kraśnik". Na całej długości trasa przebiega przez Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu.
- "Małopolski Przełom Wisły" (kolor zielony, ranga lokalna, trasa łatwa) – początek ma w miejscowości Kamień obok czarnego szlaku rowerowego "Opole Lubelskie-Solec nad Wisłą" i biegnie wzdłuż mezoregionu Małopolski Przełom Wisły z charakterystycznymi wysokimi brzegami, meandrami i licznymi wyspami wiślanyimi porośniętymi zaroślami wiklinowymi oraz lasami wierzbowo-topolowym i łąkami. Szlak prowadzi również przez nieczynny kamieniołom w Kaliszanach i kończy swój bieg w miejscowości Józefów nad Wisłą gdzie spotyka się z czerwonym szlakiem rowerowym "Kazimierz Dolny-Kraśnik".
- "Kazimierz Dolny - Kraśnik" (kolor czerwony, ranga ponadlokalna, trasa średnio trudna) - szlak zaczyna się w Kazimierzu Dolnym obok, następnie przebiega przez Kazimierski Park Krajobrazowy, mijają rezerwat "Skarpa Dobrska" i wkracza na teren doliny rzeki Chodelki dochodząc do Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i kończy swój bieg w dolinie Wyżnicy w miejscowości Kraśnik.

## 6.5.2. Ścieżki dydaktyczne i spacerowe

- Ścieżka przyrodnicza „Kleniewo” – długość około 3 km, czas przejścia około 1,5 godziny. Ścieżka tworzy pętlę rozciągniętą wzdłuż lewego brzegu rzeki Chodelki biegnącą przez zwarty kompleks leśny. Rozpoczyna się w miejscowości Pomorze w pobliżu drogi gminnej nr 108149L. Wyposażona jest w wiatę turystyczną, wieżę widokową oraz tablice edukacyjne.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)

- Ścieżka przyrodnicza „Skrzypowy Dół” – długość około 3 km, czas przejścia około 2 godziny. Początek i koniec ścieżki znajduje się w miejscowości Kluczkowice Osiedle, obok leśniczówki Lasów Państwowych w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 824. Następnie biegnie głęboczną lessową przez las oraz drogą polną do Gór Kluczkowickich by powrócić szeroką pętlą do leśniczówki. Cele edukacyjnym trasy jest zapoznanie z budową geologiczną, różnymi stadiami rozwoju form erozji wąwozowej, walorami ekologicznymi i budową lasów grądowych oraz krajobrazem kulturowym charakterystycznym dla Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)

- Ścieżka spacerowa „Okolice Kluczkowic” – długość około 9 km, czas przejścia około 4 godziny. Trasa w formie pętli rozpoczyna się w Kluczkowicach Osiedlu obok dawnego Pałacu Kleniewskich a następnie przez Wólkę Kolczyńską, Góry Kluczkowickie, obok leśniczówki Kluczkowice biegnie z powrotem do pałacu. W trakcie spaceru można podziwiać piękno rozległego lasu porośniętego wiekowymi drzewami i porozcinanego wąwozami lessowymi charakterystycznymi dla Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.



Źródło: Oficjalny portal Powiatu Opolskiego – [www.opole.lublin.pl](http://www.opole.lublin.pl)

## 6.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Analiza uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych, społecznych, środowiskowych, prognoz demograficznych, możliwości finansowych oraz potrzeb rozwojowych gminy wykazała potrzebę wyznaczenia obszarów nowej zabudowy głównie o funkcji mieszkaniowej oraz terenów dla rozwoju przedsiębiorczości.

Zabudowa mieszkaniowa na obszarze wiejskim gminy występuje głównie w formie zabudowy siedliskowej i powiązanej z funkcjami rolniczymi. Pozostała część to zabudowa

mieszaniowa jednorodzinna oraz kilka niewielkich budynków wielorodzinnych. W 2014 roku łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła ok. 230 tys. m<sup>2</sup>, a średnia powierzchnia mieszkania 86 m<sup>2</sup>. Częstą sytuacją jest zamieszkiwanie w jednym domu przez kilka pokoleń mieszkańców co w połączeniu z dość małą średnią powierzchnią powoduje obniżenie komfortu użytkowników. Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj obecnej i przyszłej zabudowy (jednorodzinna wolnostojąca), zasadnym jest dążenie do osiągnięcia średniej powierzchni mieszkania na poziomie 120 m<sup>2</sup> tj. zwiększenie jej o ok. 40% do ok. 322 tys. m<sup>2</sup>.

Dość stabilna sytuacja demograficzna gminy w połączeniu z rosnącą atrakcyjnością gospodarczą daje podstawy do zakładania, że w perspektywie najbliższych 30 lat liczba mieszkańców gminy wzrośnie, dlatego też należy zwiększyć ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dodatkowe 30%. Po uwzględnieniu tego współczynnika zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi ok. 120 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zabudowa usługowa w obszarze studium reprezentowana jest przede wszystkim przez usługi podstawowe publiczne i o charakterze komercyjnym. Jednakże część z nich to rozwijające się usługi turystyki bazujące na atrakcyjności krajobrazowo-kulturowej, których zasięg staje się ponadlokalny. Również usługi świadczone mieszkańcom gminy stają się coraz bardziej specjalistyczne i zaawansowane. Prężnie rozwijają się usługi nie związane z tradycyjnym rolnictwem. Postępujące pozytywne zmiany w lokalnej sferze gospodarczej generują zapotrzebowanie na nowe tereny rozwoju funkcji usługowych, których ilość szacowana jest na dodatkowe ok. 35% w stosunku do stanu istniejącego tj. ok. 15 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Na terenie gminy funkcjonują zakłady produkcyjne w większości branży spożywczej. Ze względu na brak rezerw terenowych dla kolejnych inwestycji i maksymalne wykorzystanie terenów obecnie przeznaczonych na ten cel istnieje duże zapotrzebowanie na nowe tereny dla rozwoju zabudowy produkcyjnej. Szacowane wieloletnie zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną wynosi ok. 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **Szacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie charakteryzuje się tym, że jako tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej wskazuje obszary o zwartej zabudowie niemal dokładnie pokrywające się z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W związku z czym chłonność tych obszarów jest taka sama i można ją analizować łącznie. Stopień zagospodarowania omawianych obszarów jest podobny i wynosi około 85 – 90%. Szacowana chłonność wynosi zatem około 10 – 15%. Należy jednak zaznaczyć, że jest to wartość zbliżona do przeciętnego udziału terenów trwale niezainwestowanych, która z różnych przyczyn nie będzie zabudowana m.in. ze względu na niekorzystne parametry działek, nieuregulowane lub skomplikowane stosunki własnościowe, brak zainteresowania właścicieli zabudowaniem lub zbyciem. Biorąc pod

uwagę powyższe uwarunkowania, chłonność szacowana dla obszarów o wykształconej strukturze i przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej kształtuje się na poziomie około 8 tys. m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Podobnie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, istniejąca zabudowa o charakterze usługowym pokrywa się z terenami usługowymi wyznaczonymi w planie. Wyjątkami są jedynie niektóre tereny przeznaczone pod rozwój usług turystyki. Stanowią one jednak niewielką rezerwę dla rozwoju usług ponieważ ze swojej natury są zabudowywane ekstensywnie. Szacowana chłonność ww obszarów wynosi około 2 tys. m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Obszary o funkcji produkcyjnej wyznaczone w planie miejscowym są w pełni wykorzystywane, a ponad to często zgłaszane są oczekiwania wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych. Na terenie gminy brak jest możliwych do wykorzystania terenów dla nowej zabudowy produkcyjnej.

## 7. INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

### 7.1. Sieć drogowa

Długość sieci dróg gminnych wynosi 75 km, z czego 32 km posiada nawierzchnię utwardzoną. Ponadto na terenie gminy istnieje dwadzieścia odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 126 kilometrów. Drogi wojewódzkie przebiegające przez gminę to:

- droga numer 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica;
- droga numer 824 relacji Żyrzyn – Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Anopol;
- droga numer 832 relacji Wola Rudzka – Poniatowa – Krężnica Okrągła.

#### Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Opole Lubelskie

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość nawierzchni utwardzonej [km]	Długość ogółem [km]
2610L	Trzciniec - Opole Lubelskie - dr. woj. 824	0,000	2,396
2611L	Chodlik - Bielsko - Kazimierzów	2,632	2,632
2617L	Pustelnia - Trzebiesza - Darowne	3,417	3,417
2618L	Opole Lubelskie - Grabówka -Dąbrowa	1,586	3,446
2619L	Darowne - Poniatowa	0,000	1,400
2620L	Emilcin - Ruda Maciejowska - Plizin	4,987	4,987
2621L	Emilcin - Skoków	2,042	2,042
2622L	Opole Lubelskie -Skoków - Kol. Boby	10,769	10,769
2623L	Kolonia Łaziska - Elżbieta - Skoków	2,222	7,779
2624L	Janiszów - Kosiorów - Kamionka	1,556	1,556
2625L	Piotrawin - Zgoda - dr. pow. 2605L	2,125	2,125
2626L	Wrzelowiec - Pusznio Godowski	10,551	10,551
2627L	Leonin - Wandalin	5,166	5,166

<b>2628L</b>	Komaszyce - Pusznio Godowskie	2,012	2,012
<b>2629L</b>	Ruda Maciejowska - Lipiny - Trzciniec	1,138	3,096
<b>2632L</b>	Pusznio Godowskie - Antonówka - Godów	0,704	0,704
<b>2634L</b>	Kluczkowice - Świdry - Zadole - Wandalin	10,438	10,438
<b>2636L</b>	Wrzelowiec - Chruślina - Idalin	3,130	3,130
<b>2605L</b>	Wilków - Zagłoba - Łaziska - do dr. woj. 824	3,093	3,093
<b>2645L</b>	Pusznio Godowskie - Świdno	2,428	3,400
<b>Razem</b>		<b>125,741 km</b>	

Źródło: Rejon Dróg i Mostów

### Wykaz dróg gminnych gminy Opole Lubelskie (stan na 31.12.2012r.)

Numer drogi	Nazwa drogi	Rodzaj nawierzchni [km]		Długość ogółem [km]
		utwardzona	nieutwardzona	
<b>108148 L</b>	Lipniak - Rozalin granica gminy /Leśniczówka/	1.800	-	1.800
<b>108149 L</b>	Jankowa - Pomorze- Bielsko	1.450	1550	3.000
<b>108150 L</b>	Trzebieszka - Majdan Trzebieski- do drogi krajowej 832	-	1.200	1.200
<b>108151 L</b>	Grabówka	1.000	-	1.000
<b>108152 L</b>	Od drogi krajowej 747- Baba - Zosin	1,400	0.800	2.200
<b>108153 L</b>	Grabówka - Emilcin	-	3.100	3.100
<b>108154 L</b>	Dębiny - Sewerynowka	1.900	-	1.900
<b>108155 L</b>	Ruda Godowska - Komaszyce Stare	1.300	2.600	3.900
<b>108156 L</b>	Emilcin - do drogi woj. 22532	-	0.900	0.900
<b>108157 L</b>	Od drogi kraj. 824 - Elżbieta - Góry Opolskie - Górna Owczarnia - do drogi woj. 22524	3.300	1.000	4.300
<b>108158 L</b>	Góry Opolskie - Trzy Słupki - do drogi woj.22504	-	1.300	1.300
<b>108159 L</b>	Huta - Franciszków Stary	10.50	0.550	1.600
<b>108160 L</b>	Tarniny - Franciszków Stary - Franciszków Nowy	1.300	1.600	2.900
<b>108161 L</b>	Franciszków Sary - Pusznio Skokowskie	-	1.900	1.900
<b>108162 L</b>	Pusznio Skokowskie - granica gminy /Świdno/	-	3.300	3.300
<b>108163 L</b>	Kol. Kamionka - Wrzelowiec	0.900	0.800	2.400
<b>108164 L</b>	Wrzelowiec Mały - Kluczkowice	4.000	-	4.000
<b>108165 L</b>	Od drogi woj. 824 – Kluczkowice - Góry Kluczkowickie - Kol. Zadole	2.000	0.900	2.900
<b>108166 L</b>	Od drogi kraj. 824 - Ożarów Drugi- Franciszków Stary	0.400	2.200	2.600
<b>108167 L</b>	Kręciszówka - Huta - do drogi woj.22504	0.800	2.200	3.000
<b>108168 L</b>	Widły - do drogi woj. 22507	1.250	0.900	2.150
<b>108294L</b>	Truszków przez wieś	-	1,460	1,460
<b>108295L</b>	Ożarów Pierwszy od drogi wojewódzkiej Nr 824 do drogi nr ew. działki 209	1,160	-	1,160
<b>108296L</b>	Ożarów Pierwszy od drogi wojewódzkiej Nr 824 do granicy administracyjnej gminy	-	1,180	1,180
<b>108297L</b>	Kolonia Elżbieta od drogi wojewódzkiej Nr 824 do granicy gminy Łaziska dr. nr ew. 400	2,000	0,550	2,550
<b>108298L</b>	Wólka Komaszycka przez wieś do granicy	1,850	-	1,850

	administracyjnej gminy			
<b>108299L</b>	Kolonia Kamionka-Kosiorów- Wrzelowiec od drogi powiatowej nr 2624L	0,685	2,370	3,055
<b>113401L</b>	Kamionka przez wieś od drogi powiatowej nr 2624L do końca wsi	0,525	-	0,525
<b>113402L</b>	Kolonia Puszno Skokowskie od drogi powiatowej nr 2622L do szkoły	-	1,135	1,135
<b>113403L</b>	Rozalin PKP-Lesniczówka od drogi wojewódzkiej nr 832 do granicy	0,250	0,500	0,750
<b>113404L</b>	Zajączków-Grabówka od ul. Rybackiej nr ew. dz. 157 do drogi powiatowej nr 2618L	-	2,420	2,420
<b>113405L</b>	Jankowa przez wieś od drogi Jankowa - Bielsko nr 108149L do końca wsi	1,100	-	1,100
<b>113406L</b>	Wrzelowiec- Kluczkowice od drogi gminnej nr 108163L do drogi powiatowej nr 2605L	0,700	1,000	1,700
<b>113407L</b>	Górna Owczarnia- Leonin od drogi gminnej nr 108157L do drogi powiatowej nr 2623L	-	2,180	2,180
<b>113408L</b>	Górna Owczarnia- Leonin do drogi gminnej nr 108157L do drogi nr działki 179/2	-	1,400	1,400
<b>113409L</b>	Stanisławów droga przez wieś	-	1,060	1,060
<b>Razem</b>		<b>32,120</b>	<b>42,755</b>	<b>74,875</b>

Źródło: UM Opole Lubelskie.

Stan sieci drogowej systematycznie się poprawia. W 2014 roku zmodernizowana została droga nr 747, w ramach której wybudowana została obwodnica miasta i Nowych Komaszyc. Nowy przebieg tej drogi związany jest z budową mostu na Wiśle i podniesieniem jej rangi przez co może aspirować do uznania jej za drogę krajową.

Remontowane i utwardzane są również nowe odcinki dróg gminnych dzięki czemu poprawia się dostępność i komfort dojazdu do terenów położonych poza zasięgiem głównego układu komunikacyjnego.

Dzięki systematycznemu inwestowaniu w modernizację i rozbudowę gminnej sieci komunikacyjnej (dla części wiejskiej: 2012 – 3,9 km, 2013 – 2,4 km, 2014 – 4,4 km), pozostaje ona w dobrym stanie technicznym. Rosnące od wielu lat dochody Gminy oraz wydatki inwestycyjne na modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej, których średnia wieloletnia wynosi ponad 16%, świadczy o dobrym stanie finansów gminnych a także o potencjale dalszego rozwoju sieci infrastruktury. Racjonalne zarządzanie zasobem dróg gminnych oraz obecny i prognozowany stan finansów gminy, gwarantuje możliwość dalszej rozbudowy lokalnego układu drogowego w tempie zbliżonym do obecnego tj. o około 3,5 km rocznie oraz podnoszenie standardu i nasycenia sieciami infrastruktury technicznej.

## 7.2. Sieć kolejowa

Sieć kolejowa w gminie reprezentowana jest przez kolejkę wąskotorową o niewielkim znaczeniu dla transportu towarowego czy też pasażerskiego. Jednakże może być wykorzystywana jako jedna z rekreacyjno-wypoczynkowych atrakcji gminy.

## **8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **8.1. Zaopatrzenie w wodę**

Obszar wiejski gminy Opole Lubelskie zwodociągowana jest w 81%. Woda ujmowana jest w jedenastu stacjach znajdujących się Opolu Lubelskim - 2, Rudzie Maciejowskiej, Elżbiecie, Ćwietałce, Skokowie, Górach Kluczkowickich, Wandalinie, Pusznie Skokowskim, Trzebieszach i Górach Opolskich. Długość sieci głównej na terenie gminy wynosi ponad 159 kilometrów a długość przyłączy 19,3 kilometra. Długość czynnej sieci rozdzielczej systematycznie się zwiększa, a zużycie utrzymuje się na poziomie ok 20 m<sup>3</sup> na mieszkańca rocznie.

Zwodociągowanych jest 42 miejscowości gminy: Opole Lubelskie, Białowoda, Ćwietałka, Dąbrowa Godowska, Góry Kluczkowickie, Kluczkowice, Komasyce Stare, Komasyce Nowe, Kamionka, Kierzki, Ludwików, Pusznio Skokowskie, Pusznio Godowskie, Skoków, Ruda Maciejowska, Stanisławów, Świdry, Truszków, Wólka Komasycka, Wandalin, Zadole, Trzebiesz, Dębiny, Darowne, Majdan Trzebieski, Niezdów, Wrzelowiec, Kazimierzów, Elżbieta, Franciszków Nowy, Wola Rudzka, Zajęczków, Grabówka, Jankowa, Emilcin, Pustelnia, Pomorze, Ożarów I i II, Rozalin, Zosin, Góry Opolskie, Górna Owczarnia.

Możliwości finansowe i techniczne Gminy umożliwiają dalszy rozwój sieci wodociągowej.

### **8.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Poziom skanalizowania gminy w obszarze wiejskim wynosi jedynie 4,8%. Korzysta z niej około 400 osób. Część obszaru wiejskiego gminy tj. Wola Rudzka i Niezdów wchodzi w skład aglomeracji Opole Lubelskie określonej uchwałą Nr XXV/430/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 18 września 2012 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Opole Lubelskie.

Oprócz zlokalizowanej w mieście komunalnej oczyszczalni ścieków o przepustowości 5 tysięcy metrów sześciennych na dobę, obliczonej na przyjmowanie ścieków od 35 tys. osób na terenie gminy funkcjonuje również mniejsza w Kluczkowicach Osiedlu.

Osad powstający w wyniku procesu technologicznego wykorzystywany jest do rekultywacji i zagospodarowania terenu wokół składowiska w Ożarowie. Pozostałe odpady powstające w trakcie eksploatacji, piasek i skratki są deponowane na składowisku odpadów.

Parametry komunalnej oczyszczalni ścieków oraz możliwości finansowe Gminy umożliwiają dalszą sukcesywną rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej.

### **8.3. Gospodarka odpadami komunalnymi**

Odpady komunalne zagospodarowywane są przez Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Kraśniku – ZOO Sp. z o. o.. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych funkcjonuje w miejscowości Ożarów II.

## 8.4. Gazownictwo

Operatorem sieci gazowej gminy Opole Lubelskie jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Tarnowie, a obrotem gazem ziemnym zajmuje się spółka Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.- Karpacki Oddział Obrotu Gazem, Gazownia Lubelska, Rejon Dystrybucji Gazu w Bełżycach. Obszar wiejski gminy jest zgazyfikowana w niewielkim stopniu tj. na poziomie 14%.

Gmina jest zasilany głównie ze stacji gazowej I-go stopnia zlokalizowanej w Poniatowej, która jest własnością Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Jedynie Zakład Przetwórstwa Owocowo - Warzywnego w Kluczkowicach zasilany jest ze stacji gazowej I-go stopnia w Chodlu.

Stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia znajdują się w miejscowościach Elżbieta (gospodarstwo ogrodnicze Jaszczyński) i Kluczkowice (AGRICO). Są one własnością Karpackiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w Tarnowie.

Na obszarach wiejskich długość gazociągu średniego ciśnienia wynosi 30136 metrów a gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia 12667 metrów. Ilość przyłączy w obrębie terenów wiejskich to 424 sztuk o łącznej długości ok.10636 metrów.

Miejscowości korzystające z gazu sieciowego to: Białowoda, Darowne, Elżbieta, Górna Owczarnia, Jankowa, Kazimierzów, Kluczkowice, Majdan Trzebieski, Niezdów, Ożarów Pierwszy, Rozalin, Trzebieszka, Wola Rudzka, Zajączków.

## 8.5. Elektroenergetyka

Gmina Opole Lubelskie zaopatrywana jest w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego. Leży ona w zasięgu działania Spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Wschód S.A., a operatorem systemu dystrybucyjnego działającym w zasięgu terytorialnym gminy jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin (Rejon Energetyczny Puławy), wchodząca w skład Grupy Energetycznej - PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.

Podstawowym źródłem zasilania obszaru gminy w energię elektryczną są dwie stacje głównego punktu zasilania (GPZ) 110/15kV: GPZ Kazimierz i GPZ Opole Lubelskie. Stacja GPZ Kazimierz zasilana jest jednostronnie linią wysokiego napięcia 110 kV biegnącą od GPZ Puławy Rudy, natomiast GPZ Opole Lubelskie zasilana jest dwustronnie liniami wysokiego napięcia 110 kV biegnącymi z GPZ Budzyń oraz GPZ Poniatowa.

Infrastruktura przesyłowa na napięciu 15 kV zrealizowana jest przeważnie w technologii napowietrznej. Przy modernizacjach i rozbudowie sieci średniego napięcia standardem staje się stosowanie sieci napowietrznej izolowanej, której zaletą jest mniejsza (w stosunku do sieci tradycyjnej) podatność na zwarcia, co ma szczególne znaczenie na terenach zalesionych. Bezpośrednie zasilanie mieszkańców gminy odbywa się za pomocą stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii niskiego napięcia. Na obszarze gminy znajduje się 13 ciągów liniowych 15 kV. oraz 148 stacji transformatorowych o łącznej mocy 21 417 kVA zasilających 6589 odbiorców.

## 8.6. Gospodarka ciepła

Na obszarach wiejskich brak jest dostępu do sieci ciepła systemowego. Obiekty użyteczności publicznej ogrzewane są za pomocą różnych instalacji tj.: elektrycznych, gazowych, olejowych i węglowych. Budynki wielorodzinne w Kluczkowicach ogrzewane są kotłownią spalającą olej opałowy. Ogrzewanie gazowe stosowane jest przez 274 gospodarstwa domowe. Pozostałe wykorzystują paliwa inne niż gaz, przy czym 1 334 mieszkań wyposażonych jest w instalacje centralnego ogrzewania, pozostałe 1077 posiadają piece opalane węglem i drewnem.

## **8.7. Telekomunikacja**

Na terenie gminy Opole Lubelskie głównym operatorem świadczącym usługi telekomunikacyjne dla abonentów telefonii przewodowej jest Telekomunikacja Polska S.A.. Ponadto cały obszar gminy objęty jest zasięgiem wszystkich funkcjonujących w Polsce operatorów sieci telefonii komórkowej. Zarówno operatorzy stacjonarni jak i komórkowi zapewniają również dostęp do internetu.

Gmina, podobnie jak i całe województwo lubelskie, należy do obszaru objętego realizowanym przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego projektem „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”, którego celem na poziomie województwa lubelskiego jest zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla 90 % mieszkańców i 100 % instytucji publicznych i przedsiębiorców. W ramach projektu na obszarze całego województwa przewiduje się realizację wydajnej światłowodowej sieci szerokopasmowej szkieletowej i dystrybucyjnej z węzłami szkieletowymi i dystrybucyjnymi. Na obszarze gminy przewiduje się realizację punktów dystrybucyjnych (węzłów dystrybucyjnych) w miejscowościach: Kluczkowice, Wandalin i Wola Rudzka.

## **9. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Gmina Opole Lubelskie zajmuje 19,4 tys. ha, z czego 17,8 tys. ha to powierzchnia obszaru wiejskiego. W strukturze własności gruntów dominującą formą pozostają grunty osób fizycznych zajmujące około 78 % powierzchni ogólnej). Są to głównie grunty orne, użytki leśne (ok. 2,8 tys. ha), łąki trwałe i pastwiska oraz grunty zabudowane i pozostałe. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa zajmują powierzchnię ok. 19 % ogólnej powierzchni, z czego największą powierzchnię stanowią grunty Lasów Państwowych - ok. 2,9 tys. ha, zajmują je użytki leśne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Grunty komunalne stanowią nieco ponad 287 ha tj. 1,5% powierzchni gminy.

## **10. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA**

Na obszarze gminy nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia istotne z punktu widzenia zagospodarowania terenu i wymagające zmiany przeznaczenia określonych terenów lub zasad zagospodarowania.

Najistotniejszymi zagrożeniami są zagrożenia komunikacyjne związane z ruchem drogowym odbywającym się przez tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

## **11. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

Rozwój przestrzenny gminy Opole Lubelskie jest i powinien być ściśle powiązany z uwarunkowaniami przyrodniczymi, gospodarczymi oraz demograficzno-społecznymi.

Gospodarowanie przestrzenią powinno pozytywnie wpływać na stan i jakość środowiska m.in. poprzez takie działania, jak: ograniczanie emisji zanieczyszczeń i podnoszenie bioróżnorodności przy pomocy różnych form ochrony prawnej i planistycznej.

Rozwój nowych struktur przestrzennych powinien uwzględniać zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne z przeznaczeniem na rozwój osadnictwa oraz istniejących i nowych form działalności gospodarczych. Wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych powinno w szczególności uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe oraz infrastrukturalne. Lokalizacja nowych funkcji wymaga uwzględnienia funkcji terenów sąsiednich, analizy kolizyjności oraz przedsięwzięcia środków w formie stosownych zapisów ograniczających ewentualne niekorzystne oddziaływania nowej funkcji na tereny już istniejącego zainwestowania.

Ograniczeniami rozwoju osadnictwa, oprócz występowania terenów leśnych, są dna dolin rzek, obniżenia terenu oraz zmeliorowane tereny łąk. Obszary te zaliczane są do najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego gminy. Tereny położone w sąsiedztwie dolin rzek i znacznych obniżeń terenu charakteryzują się płytkim występowaniem wody gruntowej, niekorzystnym klimatem oraz występowaniem gleb pochodzenia organicznego – gruntów nienośnych i słabonośnych, które jednocześnie są glebami chronionymi. Wszystkie te uwarunkowania wykluczają lub znacznie ograniczają możliwość ich zabudowywania.

Uwarunkowania rozwoju wewnętrznego gminy wynikają z jej struktury funkcjonalno-przestrzennej, istniejącej, ale i potencjalnej. W gminie Opole Lubelskie wyróżniono następujące strefy tej struktury:

- strefę miejską, obejmującą rejony zainwestowania miejskiego miasta Opola wraz z przedmieściami i terenami potencjalnie rozwojowymi,
- strefy turystyczne (potencjalnie turystyczne), w tym:
  - strefę parkową w rejonie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego (wraz z otuliną),
  - strefę dolinną – obejmującą dolinę rzeki Chodelki, objętą statusem Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- strefy rolne, w tym:
  - strefę upraw polowych w centralno-wschodnim i centralno-zachodnim sektorze gminy oraz
  - strefę sadowniczą – w południowej części gminy (częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego) charakteryzującą się znacznym udziałem sadowniczych i warzywniczych upraw polowych.

Strefy struktury wewnętrznej gminy i sieć jej powiązań komunikacyjnych pozwalają wyznaczyć potencjalne kierunki i obszary rozwojowe:

- strefy podmiejskiej,
- strefy turystycznej,
- strefy rozwoju rolnictwa.

## **Część II**

# **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE**

### **1. FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie określa przestrzenny wymiar polityki, zmierzającej do osiągnięcia celów rozwoju gminy określonych w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015. Cele te można podzielić na przyrodniczo-kulturowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne.

Najistotniejsze z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego jest zachowanie i ochrona zasobów oraz walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w szczególności na obszarach objętych ochroną prawną. Można to osiągnąć poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych i ograniczenie przyrostu obszarów zurbanizowanych na terenach otwartych, prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza takimi jak: woda, lasy, przestrzeń, rozwijanie funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska przyrodniczego oraz ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zainwestowanych.

Cele ekonomiczno-gospodarcze są ściśle powiązane z celami społecznymi ponieważ dzięki zapewnieniu mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania w obrębie gminy m.in. poprzez wspieranie działalności gospodarczej, rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznej, rekreacji, agroturystyki, a także przyspieszenie rozwoju dzięki tworzeniu infrastrukturalnych i ekonomicznych warunków do przyciągania kapitału z zewnątrz, poprawi się jakość życia mieszkańców. Dzięki wyposażaniu obszaru w infrastrukturę techniczną oraz zwiększenie ilości obiektów i urządzeń usługowych stopnia podstawowego będzie następowało łagodzenie różnic pomiędzy poziomem warunków życia ludności w mieście i na terenach wiejskich.

Powyższe cele będą uzupełnione celami polityki przestrzennej obejmującymi w szczególności poprawę ładu przestrzennego na obszarze gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich, a także efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Kierunki rozwoju gminy wyznaczają:

- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury transportowej służącej wzmocnieniu konkurencyjności gminy;
- Rozbudowa i dywersyfikacja bazy ekonomicznej gminy w tym rozwój pozarolniczej przedsiębiorczości mieszkańców gminy i tworzenie warunków do rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw oraz na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w celu napływu kapitału i inwestorów zewnętrznych;
- Efektywność działań zorientowanych na rozwój pozarolniczy. Wiąże się to z koniecznością przygotowania i uzbrojenia stref aktywności gospodarczej, jako obszarów ofertowych dla potencjalnych inwestorów;
- Rozwój aktywizacji zasobów ludzkich w tym rozwój potencjału edukacyjnego i zwiększenie mobilności zawodowej, czyli rozwój szkolnictwa średniego zawodowego, kształcenia ustawicznego;
- Kierunkiem szczególnym powinno być zwiększenie atrakcyjności gminy dla jakości życia;
- Wskazane jest podnoszenie konkurencyjności i innowacyjności gminy nie tylko wobec potencjalnych konkurentów, tj. gmin sąsiadujących, ale także na arenie regionalnej i krajowej;
- Niezbędne są działania związane z podnoszeniem jakości produkcji, usług i zarządzania w gminie;
- Kształtowanie nowej struktury rozwoju gminy w oparciu o wielofunkcyjną rolę miasta Opola Lubelskiego jako ponadlokalnego ośrodka obsługi. W planach rozwoju należy wziąć pod uwagę związki lokalne i wzajemne oddziaływania miasta i gminy.

## **2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **2.1. Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego**

#### **2.1.1. Powietrze**

W ramach działań poprawiających stan powietrza, najważniejsze jest dążenie do ograniczenia spalania w kotłowniach i paleniskach domowych paliw stałych emitujących do atmosfery szkodliwe gazy i pyły. Należy je zastępować paliwami ekologicznymi lub emitującymi mniej zanieczyszczeń takimi jak np. gaz ziemny. Aby to zapewnić konieczna jest rozbudowa sieci infrastruktury gazowej tam gdzie warunki na to pozwolą. Dodatkową opcją jest potencjalna możliwość wykorzystania energii cieplnej pozyskiwanej z elektrociepłowni biogazowych (biogazowni rolniczych).

#### **2.1.2. Hałas**

Na terenie gminy źródłem uciążliwego hałasu jest ruch komunikacyjny drogowy. Aby zmniejszyć jego uciążliwość konieczne jest przestrzeganie minimalnych dopuszczalnych odległości, określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

w sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego przy drogach.

### 2.1.3. Wody podziemne i powierzchniowe

Poprawa jakości wód zależy przede wszystkim od kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodno-ściekowej, skierowania ścieków sanitarnych i przemysłowych do nowoczesnych, prawidłowo funkcjonujących oczyszczalni, a także ograniczenie negatywnego wpływu rolnictwa na wody powierzchniowe szczególnie w zakresie stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, który obejmuje cały obszar gminy. Jest to obszar występowania wód kredowych o wysokiej jakości i w różnym stopniu narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe – w zależności od występowania, bądź nie warstw izolujących.

Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną dla GZWP nr 406, dla obszarów bardzo podatnych i podatnych na zagrożenia ustanawia się następujące zasady użytkowania terenu:

- zakazy:
  - lokalizacji inwestycji szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska:
    - składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz wylewisk niezabezpieczonych przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
    - składowisk nawozów i środków ochrony roślin bez zabezpieczenia podłoża przed wsiąkaniem zanieczyszczeń do gruntu;
  - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,
  - gromadzenia ścieków bytowych w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych,
  - stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych;
- nakazy:
  - sporządzania raportów oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi),
  - zorganizowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej poprzez podłączenie do sieci kanalizacyjnej wszystkich gospodarstw oraz budowę oczyszczalni przydomowych w obszarach o zabudowie rozproszonej,
  - likwidacja dzikich wysypisk śmieci i zapobieganie powstawaniu nowych,
  - likwidacja dzikich zrzutów ścieków, nieszczelnych szamb i dołów chłonnych,
  - likwidacja istniejącego skażenia wód podziemnych,
  - likwidacja nieeksploatowanych studni wierconych,
  - prowadzenia przez stacje paliw monitoringu lokalnego;
- zalecenia:
  - stosowania nawozów mineralnych organicznych oraz środków ochrony roślin w ilościach i terminach uzgodnionych ze służbami agrotechnicznymi gminy lub ze służbami Lubelskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego,
  - doprowadzenie wody w rzekach do co najmniej III klasy czystości poprzez budowę nowych, bądź modernizację istniejących oczyszczalni oraz zaprzestanie nielegalnego zrzutu ścieków i nieoczyszczonych wód z kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych,
  - dążenie do zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu, a w przypadku zmiany przeznaczenia niedopuszczenie do negatywnego wpływu na środowisko.

Ochrona zasobów wód powierzchniowych w gminie powinna być zagwarantowana poprzez następujące ustalenia:

- wyznaczenie wzdłuż Chodelki, Leonki i Poniatówki pasów ochronnych o szerokości 50 m (licząc w jedną stronę), natomiast wzdłuż Potoku Wrzelowieckiego – o szerokości 15 m,
- obowiązek ochrony dolin rzecznych poprzez zakaz takiego ich zagospodarowania, które mogłoby osłabić ich zdolności retencyjne,
- zakaz eksploatacji surowców w korytach rzecznych,
- zakaz usuwania zieleni łąkowej – z wyjątkiem przypadków służących ochronnie przed powodzią,
- dopuszczenie możliwości prowadzenia prac utrzymaniowych i modernizacyjnych w korytach rzek jeśli pozwalają na to przepisy odrębne, w szczególności dotyczące ochrony przyrody i krajobrazu,
- obowiązek ochrony systemów melioracyjnych z dopuszczeniem możliwości modernizacji i rozbudowy tych jego elementów, które służą nawodnieniom, rekonstrukcji i rozbudowie systemów przetamowań,
- zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej bezpośrednio z eksploatacją lub gospodarką wodną w odległości mniejszej niż 4m oraz grodzienia działek w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowych rzek,
- zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarpy,
- obowiązek ochrony naturalnych i sztucznych zbiorników wód powierzchniowych wraz z roślinnością i fauną z tymi zbiornikami związaną,
- obowiązek ochrony wszystkich mokradeł, w tym zwłaszcza torfowisk, ze względu na ich wyjątkowe znaczenie w stabilizowaniu równowagi hydrologicznej,
- przeznaczenie do objęcia systemami kanalizacji zbiorczej bądź indywidualnej terenów zabudowy mieszkaniowej.

#### **2.1.4. Ochrona gleb**

Zasoby gleb o najwyższych wartościach produkcyjnych tj. sklasyfikowane w przedziale od I do III klasy bonitacyjnej oraz gleby organiczne związane z dolinami rzek i obniżeniami terenu podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia terenu na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. nr 16, poz. 78 z późn. zm.). Studium ogranicza możliwości zmiany ich użytkowania na nierolnicze i zaleca rolnicze użytkowanie oraz zachowanie wysokiej kultury rolnej. Wskazane jest również utrzymywanie zadrzewień śródpolnych, które odgrywają bardzo istotną rolę w funkcjonowaniu agroekosystemów, wpływając korzystnie na ich zdolności produkcyjne.

#### **2.1.5. Zasoby surowców mineralnych**

Ochrona zasobów surowców mineralnych polega na:

- zakazie podejmowania eksploatacji tych złóż, których wydobywanie prowadziło do drastycznych zakłóceń w funkcjonowaniu środowiska i dewastacji krajobrazu (dotyczy złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami),

- nakazie prowadzenia eksploatacji ściśle z warunkami koncesji, określającymi zasady racjonalnej gospodarki złożem.

## 2.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

### 2.2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Zasady ochrony i postępowania z powyższymi obszarami i obiektami określają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz akty, na podstawie których zostały utworzone.

**Wrzelowiecki Park Krajobrazowy** utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

**Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu** utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru określone w przywołanej uchwale:

- 1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- 3) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- 4) ochrona specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe);
- 5) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- 6) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- 7) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
- 8) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodnościekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

Na Obszarze zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.

Zakaz, o którym mowa w pkt 6, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej, legalnej zabudowy.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoi siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci **Natura 2000**. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

W obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób negatywnie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów, w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

**Użytek ekologiczny „Emilcin”** znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Statusem **pomnika przyrody** są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej. W odniesieniu do nich obowiązują następujące zakazy wynikające z art. 45 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- umieszczania tablic reklamowych

Powyższe regulacje dotyczą istniejących w gminie pomników przyrody:

- 3 dęby szypułkowe w Kluczkowicach (nr 14 w rejestrze wojewódzkim),
- jodła kalifornijska na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 196),
- sosna pospolita na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 197),
- platan klonolistny na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 198),
- dąb szypułkowy w Kluczkowicach na terenie ośrodka wypoczynkowego (nr 146),
- dąb szypułkowy na terenie parku ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 106),
- brzoza czarna nad stawem, na terenie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 188),
- 4 dęby szypułkowe we Wrzelowcu Małym, przy zakręcie szosy, na skraju łągu olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepiałówce – Zagrodach (nr 199),
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej,
- kasztanowiec biały w zespole dworsko-parkowym w Niezdowie,
- sosna zwyczajna w Woli Rudzkiej.

W stosunku do dziko występujących roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową obowiązują, zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 51 ust. 2 tej ustawy, natomiast w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z art. 52 ust. 1 tej ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 52 ust. 2.

### **2.2.2. Ochrona planistyczna obszarów**

Do czasu objęcia ochroną prawną obejmuje się ochroną planistyczną projektowane formy ochrony przyrody. Przyszłe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych (w szczególności lokalizacja małych elektrowni wodnych) nie może generować zagrożeń dla chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych oraz obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszaru Natura 2000.

### **Projektowane rezerваты przyrody**

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie pięciu rezerwatów przyrody typu krajobrazowo-leśnego, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże fragmenty Wzniesień Urzędowskich. Są to:

- „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym.

- „Cwiętalka – Niesiołowice”, powierzchnia 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych porośniętych dobrze zachowanymi lasami mieszanymi zespołu grądowego, będącymi w znacznej części lasami ochronnymi o znaczeniu glebochronnym.
- „Kluczkowice – Ośrodek”, położony w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem.
- „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi pełniącymi funkcję lasów ochronnych o znaczeniu glebochronnym.
- „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha grądu porastającego zespół wąwozów lessowych uchodzących do suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice.

Na obszarach tych zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232, z późn.zm.);
- 2) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,
- 6) budowy nowych dróg leśnych,
- 7) wycinania zdrowych, naturalnie rosnących drzew i krzewów o ile nie koliduje to z racjonalną gospodarką leśną, prowadzoną na podstawie odrębnych przepisów.

### **Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa”**

Powierzchnia Zespołu to ok. 18,2 km<sup>2</sup>. Jest on częścią cennego kompleksu leśno-stawowego rozciągającego się także na gminę Łaziska. Łącznie stanowią bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Występują na jego terenie niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski. Do najbardziej interesujących rejonów pod tym względem należą tereny Jeziora Bartków Ług. Po przekształceniu tego jeziora w staw rybny w latach siedemdziesiątych zachowały się tu niewielkie powierzchnie rzadkich zbiorowisk roślinnych i stanowiska wielu rzadkich i chronionych roślin.

Kilka kompleksów stawów stanowi miejsce występowania wielu rzadkich gatunków ptaków. Rozległe lasy, zawierające fragmenty starych drzewostanów stanowią miejsca lęgów gatunków ptaków polujących na zbiornikach wodnych.

Do czasu nadania temu obszarowi statusu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, obowiązują zakazy:

- wykaszania i wypalania pasów szuwarów i traw, zwłaszcza w okresie rozrodczym zwierząt (1.03. do 31.07.),
- wycinania starodrzewu o ile nie koliduje to z racjonalną gospodarką leśną, prowadzoną na podstawie odrębnych przepisów.

### Projektowane użytki ekologiczne:

- „Łąki Skoków – Emilcin” o powierzchni 61 ha, projektowany ze względu na walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych. Na uwagę zasługuje zachowana na dużej przestrzeni mozaika złożona z różnego typu zbiorowisk szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk oraz zbiorowisk bagiennych i wodnych. Z ciekawszych roślin należy wymienić kilka często rosnących na łąkach gatunków storczyków, a na miejscach bagiennych – dość często spotykany łączeń baldaszkowy (*Butomus umbellatus*). Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków. Należą do nich: przepiórka, dziwonია, podróźniczek i dudek.

W granicach użytku obowiązuje zakaz:

- melioracji terenu,
- wywożenia śmieci,
- wycinania drzew i krzewów,
- niszczenia stanowisk storczyków i łącznia baldaszkowego.

- „Stawy w Kluczkowicach” o powierzchni 54 ha obejmuje zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi. Zarówno w zachowanych i utrzymywanych stawach, jak i na odwodnionych po nich miejscach dominuje rozpowszechniona na tego typu siedliskach flora i roślinność typu szuwarowego, łąkowo zaroślowego, bagiennego i wodnego. Na terenie stawów występuje zespół chronionych gatunków ptaków wodnych oraz chronione płazy i gady.

W granicach użytku obowiązuje zakaz:

- odprowadzania ścieków do stawów,
- wypalania traw i szuwarów,
- wykaszania szuwarów w okresie rozrodczym zwierząt (1.03 do 31.07).

Zgodnie ze wskazaniem „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta i gminy Opole Lubelskie”, na terenie gminy **ochroną pomnikową** proponuje się objąć następujące obiekty:

- 1) lipa drobnolistna o obwodzie 2,50 m przy drodze we wsi Dąbrowa Godowska,
- 2) kasztanowiec o obwodzie 3,05 m przy skrzyżowaniu dróg w Komaszycach Starych,
- 3) dwie lipy drobnolistne o obwodach 2,00 m i 2,05 m przy skrzyżowaniu dróg w Komaszycach Starych,
- 4) dąb szypułkowy o obwodzie 3,50 m we wsi Emilcin,
- 5) dąb szypułkowy o obwodzie 2,70 m przy drodze polnej w pobliżu lasu we wsi Zosin,
- 6) dąb szypułkowy o obwodzie 2,70 m przy drodze polnej we wsi Zosin,
- 7) kasztanowiec o obwodzie 3,20 m przy drodze gruntowej we wsi Grabówka,

- 8) klon o obwodzie 3,50 m przy szosie we wsi Zagrody,
- 9) kilkadziesiąt okazów topoli białej o obwodach ponad 4 m wzdłuż drogi z Zosina do Skokowa,
- 10) dąb szypułkowy o obwodzie 3,50 m we wsi Leonin.
- 11) dąb szypułkowy o obwodzie 3,20 m we wsi Leonin,
- 12) trzy dęby szypułkowe o obwodach 4,00 m, 3,80 m, 3,20 m we wsi Leonin - Podlesie,
- 13) dąb szypułkowy o obwodzie 3,85 m we Franciszkowie Starym,
- 14) dąb szypułkowy o obwodzie 4,30 m we Franciszkowie Starym,
- 15) dwa dęby szypułkowe o obwodach 4,20 m i 3,40 m we wsi Białowoda,
- 16) dąb szypułkowy o obwodzie 3,80 m na skraju lasu we wsi Białowoda,
- 17) kilkanaście okazów dębu szypułkowego o obwodach 2,50 m – 3,10 m w Wólce Kolczyńskiej na skraju oddziałów 242 i 245 lasów państwowych,
- 18) trzy okazy dębu szypułkowego o obwodach 2,88 m, 3,45 m, 3,90 m na pograniczu oddziałów 248 i 249 w Świdrach,
- 19) kilka okazów dębu szypułkowego o obwodach 3,00 m – 4,00 m w parkach Technikum Rolniczego i ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach,
- 20) trzy okazy drzew: dwie lipy drobnolistne o obwodach 3,35 m i 3,05 m i dąb szypułkowy o obwodzie 4,45 m w lesie prywatnym na wprost Technikum Rolniczego w Kluczkowicach,
- 21) kilka okazów lipy drobnolistnej o obwodach 2,60 – 3,50 m w wierzchwinowej partii wąwozu lessowego na wprost stawu ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach,
- 22) dąb szypułkowy o obwodzie 4,25 m w sadzie prywatnym w Zadolu,
- 23) dąb szypułkowy o obwodzie 3,35 m na polach we wsi Zadole,
- 24) dwa okazy lipy drobnolistnej o obwodach 3,05 m i 2,05 m przy szosie w Zadolu,
- 25) trzy okazy dębu szypułkowego obwodach 4,50 m, 3,30 m, 2,95 m w Zadolu,
- 26) dąb szypułkowy o obwodzie 4,40 m na skraju lasu prywatnego w Kluczkowicach,
- 27) dąb szypułkowy o obwodzie 4,10 m na skraju lasu prywatnego w Kluczkowicach,
- 28) trzy okazy dębu szypułkowego o obwodach 3,10 m, 3,30 m, 2,95 m na skraju lasy prywatnego w Kluczkowicach,
- 29) dąb szypułkowy o obwodzie 3,60 m na polach uprawnych we wsi Wandalin,
- 30) dąb szypułkowy o obwodzie 3,05 m przy skrzyżowaniu drogi polnej i leśnej (oddział 184c) w Ludwikowie,
- 31) głaz narzutowy o obwodzie 3,60 m, długości 1,25 m i szerokości 1,20 m na północ od wsi Niesiołowice, na skraju lasu,
- 32) sosna zwyczajna o obwodzie 450 cm, znajdująca się koło gajówki w Woli Rudzkiej,
- 33) dąb szypułkowy o obwodzie 300 cm, znajdujący się koło gajówki w Woli Rudzkiej,
- 34) głaz narzutowy o wymiarach: długość – 200 cm, szerokość – 140 cm, wysokość – 130 cm i obwodzie 410 cm, znajdujący się w miejscowości Kamionka, przy drodze,
- 35) źródła rzeki Leonki (Jankówki). Rozległe źródłisko z licznymi niszami, z których wypływa woda (ok. 9,3 l/s) o zróżnicowanej mineralizacji. Źródło położone na wysokości ok. 170 m n.p.m., ma charakter szczelinowo warstwowy.

Do czasu objęcia tych obiektów ochroną prawną, zakazuje się prowadzenia działań mogących pogorszyć stan obiektów. Dotyczy to również ich najbliższego otoczenia.

### **2.2.3. System Przyrodniczy Gminy**

System Przyrodniczy Gminy Opole Lubelskie stanowi „szkielet” ekologiczny omawianego obszaru. Ogólna wytyczna użytkowania poszczególnych obszarów systemu dotyczy:

- ochrony kompleksów leśnych i podnoszenia ich znaczenia ekologicznego i środowiskowotwórczego, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- ochrona obszarów dolinnych, w tym szczególnie ekosystemów wodnych, torfowiskowych i bagiennych przed zmianami stosunków wodnych: odwadnianiem, odprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków, eksploatacją surowców mineralnych, wylesianiem, składowaniem śmieci i odpadów,
- podnoszenia bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
- zwiększania zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).

### **Wytyczne dla najważniejszych komponentów Systemu Przyrodniczego Gminy:**

#### **Wrzelowiecki Obszar Węzłowy**

- wskazana jest współpraca z dyrektorem Parku przy tworzeniu lub zmianach planu ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w którym należy zwrócić szczególną uwagę na następujące aspekty ochrony i użytkowania terenu:
  - program dolesień i zalesień w rejonie Kluczkowic,
  - wprowadzanie roślinności łąkowej w dolinę Wrzelowianki, np. kęp drzew i krzewów, szpalerów przykorytowych,
  - ponowne opracowanie programu lasów ochronnych w „gminnej” części parku, z uwzględnieniem zachowania różnorodności przyrodniczej, zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
  - dostosowywanie drzewostanów do występujących siedlisk,
  - konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska w Kluczkowicach i Wrzelowcu,
  - nieudostępnianie do eksploatacji złóż perspektywicznych piasków na zachód od Kluczkowic oraz zaniechanie – pod rygorem prawnym – niekontrolowanego wydobycia lokalnego; sposób zagospodarowania wykopów poeksploatacyjnych (zalesienia, zadrzewienia – w zależności od odkrywki),
- przed nową zabudową należy chronić dolinę Wrzelowianki w rejonie Kluczkowic i Wrzelowca,
- pełna ochrona przed nowymi barierami ekologicznymi typu: trasy komunikacyjne, napowietrzne linie energetyczne.

#### **Chodelski Obszar Węzłowy**

- zachowanie dotychczasowej różnorodności ekosystemów jest podstawą utrzymania środowiskotwórczej i przyrodniczej roli obszaru; niezwykle cenne są – położone wewnątrz kompleksu leśnego ekosystemy związane z dolinami Leonki i Chodelki; bagna, torfowiska, łąki, zbiorniki wodne, a więc ich zachowanie będzie stanowić podstawę zasilającej roli terenu,
- utworzenie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego powinno wzmocnić ochronę kompleksu borowego i ochronę cennych obszarów florystycznych i faunistycznych,
- stwarzanie formalno-prawnych (poprzez plany miejscowe) i finansowych warunków do zalesień i dolesień w rejonie wsi Jankowa i Niezdów,
- należy wykluczyć odwadnianie dolin, siedlisk bagiennych i torfowiskowych systematycznie wprowadzać roślinność dolinną (kępy roślinności łąkowej, przykorytowej) jako zasadę poprawy bioróżnorodności,
- prowadzić wieloletni program przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z naturalnymi siedliskami,
- perspektywiczne złożę piasków w lesie Kozieniec (wydmy) nie powinno być eksploatowane.

### **Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny**

- w obszarze o szczególnej roli w krążeniu wody (strefa wododziałowa, węzeł hydrograficzny, obszar źródliskowy Wrzelowianki i Leonki) podstawowymi funkcjami powinny pozostać: trwale zrównoważona gospodarka leśna i ochrona przyrody,
- w obszarze węzła i w jego sąsiedztwie należy umożliwiać wskazywane zalesiania i dolesiania w okolicach wsi: Baba, Zosin, Emilcin, Ożarów Drugi, Franciszków, Ożarów, w tym rekultywację leśną wyrobisk poeksploatacyjnych,
- wyodrębnienie w obszarach źródliskowych Leonki i Wrzelowianki lasów chronionych i prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej.

### **Chodelski Węzeł Ekologiczny**

- w granicach obszaru Natura 2000 „Komaszyce” i wokół niego prowadzić gospodarowanie z uwzględnieniem działań ochronnych określonych w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Komaszyce PLH060063 tj. głównie stosować:
  - nakaz zachowania dotychczasowego obiegu wody, co m. in. oznacza wykluczenie lub ograniczenie do minimum odwadniania łąk i torfowisk, prostowania koryt cieków,
  - zakaz eksploatacji torfu,
  - zakaz składowania odpadów, ziemi itp.,
  - zakaz zalesiania ale również wycinania drzew i krzewów (z wyjątkiem działań o charakterze renaturalizacyjnym),
  - zakaz wprowadzania obcych gatunków,
- perspektywiczne złożę torfów nie powinno być eksploatowane; ewentualna eksploatacja zniszczyłaby walory kwalifikujące ten obszar do ochrony prawnej.

## **Korytarz ekologiczny Chodelki**

- należy zachować ogólny kierunek użytkowania doliny: łąki i pastwiska, lasy na obrzeżach,
- powyżej i poniżej Zajączkowa istnieją hydrogeologiczne i przyrodnicze podstawy preferowania retencji powierzchniowej (oczka wodne, stawy hodowlane), które ew. można połączyć z eksploatacją złóż torfu,
- złoża „Grabówka” po wyeksploatowaniu zrehabilitować (możliwa rekultywacja wodna lub leśna),
- zainwestowanie urbanistyczne w dolinie i na zboczu poniżej Zajączkowa byłoby sprzeczne z funkcją ekologiczną terenu łącznikowego.

## **Korytarz ekologiczny Leonki**

- celem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania, czyli zachowanie użytków zielonych (łąk i pastwisk) i stawów hodowlanych,
- poniżej Opola Lubelskiego jest możliwa retencja powierzchniowa: budowę stawów, zbiorników miniretencji i oczek wodnych można połączyć z eksploatacją torfów,
- zupełny zakaz odwadniania doliny i zabudowy kubaturowej jest podstawą zachowania funkcji łącznikowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poza SPG Opole Lubelskie muszą uwzględniać:

- ochronę przed zmianą użytkowania gleb prawnie chronionych,
- utworzenie projektowanych rezerwatów przyrody: „Kluczkowice – Góry”, „Cwiętalka – Niesiołowice”, „Kluczkowice – Ośrodek”, „Zadole – Chruślina”, „Wandalin – Kręciszówka”,
- możliwość dolesień, zalesień, zadrzewień we wskazanych w projekcie rejonach oraz z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek i nieruchomości.

## **3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **3.1. Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej**

#### **3.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania planistyczne, projektowe i realizacyjne muszą być podporządkowane wymaganiom konserwatorskim. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia inwestycji powinny być uzgadniane i realizowane zgodnie z wnioskami i decyzjami określonymi przez właściwe służby konserwatorskie. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

Nakazuje się zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie ekspozycji zabytku.

Zakazuje się sytuowania tymczasowej zabudowy i obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i obiektami dysharmonijnymi.

Odkrycie w trakcie prac budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązuje inwestora do podjęcia działań zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W wykazie zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych (dla obszaru wiejskiego gminy), których dotyczą powyższe regulacje, znajdują się:

- Kluczkowice – zespół pałacowo-parkowy:
  - pałac, murowany z lat 1821 – 1831, przebudowany w końcu XIX w.,
  - dawna szkoła, murowana, ok. 1890 r.,
  - stajnia, murowana z I poł. XIX w.,
  - park, założony ok. 1838 r.,
  
- Rozalin – kolejka wąskotorowa (Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa):
  - stacja kolejowa,
  - torowiska z rozjazdami, mostami, wiaduktami, przepustami itp.,
  
- Wola Rudzka – młyn wodny, 1909 r.
  
- Wrzelowiec – zespół kościelny:
  - kościół pw. Św. Trójcy, murowany z lat 1777 – 1784, restaurowany w 1867 r., dobudowa zakrystii i przedsionka w 1902 r., gruntownie restaurowany w latach 1914 – 1918, remonty w latach: 1921, 1930, 1948 i 1973 – 75,
  - plebania (stara) z 1801 r.,
  - organistówka, murowana z 1905 r.,
  - dzwonnica parawanowa z dwoma arkadami na dzwony, murowana z końca XVIII w.,
  - cmentarz,
  - ogrodzenie murowane z czterema kapliczkami na narożach i bramką z końca XVIII w.,
  - drzewostan.
  
- Komasyce Stare – kopiec ziemny, X w.
  
- Pusznio Skokowskie – kopiec ziemny, X w.
  
- Skoków – cmentarzysko kurhanowe, VIII - X w.

### **3.1.2. Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków**

W Gminnej Ewidencji Zabytków obejmującej obszar wiejski gminy znajduje się 26 kart. Nie wszystkie z wymienionych w niej obiektów objęte są ochroną należną obiektom wpisanym do rejestru zabytków. Dla nich ustala się wymogi:

- zabezpieczenia przed pogorszeniem stanu obiektu,
- użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku,
- odpowiedniego zagospodarowania terenów otaczających zabytek w celu wyeksponowania go w krajobrazie,
- podnoszenia jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów,
- pozyskiwania inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych.

Obiekty co do których należy stosować powyższe wymogi:

- Góry Opolskie – cmentarz z I wojny światowej,
- Kluczkowice – mogiła powstańcza z 1863 r.,
- Wrzelowiec – kostnica w zespole kościoła paraf. pw. św. Trójcy,
- Wrzelowiec – kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen,
- Wrzelowiec – cmentarz parafialny,
- Wrzelowiec – kaplica Kleniewskich na cmentarzu parafialnym,
- Wrzelowiec – budynek tzw. ochronki, obecnie dom mieszkalny.

### **3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych**

Zabytki archeologiczne wykazane w Archeologicznym Zdjęciu Polski obejmuje się ochroną w granicach ich zasięgu wskazanego na rysunku studium. W granicach tych obszarów, wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych, melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) oraz zmiany w użytkowaniu gruntów, wymagają uprzedniego uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

#### **Projektowany Wrzelowiecki Park Kulturowy**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego przyjęty w 2002 roku, na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie wskazuje obszar kwalifikujący się do utworzenia parku kulturowego. W przygotowywanej zmianie tego planu podtrzymano ustalenie jego utworzenia pod nazwą Wrzelowiecki Park Kulturowy. Parki kulturowe, zgodnie z Konsepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju z 2011 roku, uznaje się za obszary funkcjonalnej ochrony krajobrazów kulturowych. Studium wskazuje proponowane granice obszaru kwalifikowanego do objęcia tą formą ochrony.

Do czasu utworzenia przez radę gminy parku kulturowego należy:

- zachowywać dziedzictwo kulturowe i krajobraz historyczny,
- chronić zabudowę pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym, w tym historyczną linię zabudowy,
- zakazać lokalizacji obiektów budowlanych istotnie oddziałujących na krajobraz, w tym elektrowni wiatrowych.

Dodatkowe wymagania w zakresie ochrony komponentów dziedzictwa kulturowego należy określić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie opracowywania planów miejscowych dla tego obszaru. Mogą one dotyczyć np. opracowania wzorników preferowanych form lokalnych określających dopuszczalne gabaryty i typy zabudowy oraz zasad ich obligatoryjnego stosowania na terenie parku.

Generalne zasady tworzenia i umocowań prawnych parku kulturowego reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## 4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY

### 4.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Z uwagi na wysoki poziom rolnictwa, pozostanie ono nadal wiodącym działem gospodarki gwarantującym rozwój gospodarczy obszaru gminy. Przy określaniu kierunków rozwoju rolnictwa zostały wzięte pod uwagę wyniki analiz przeprowadzonych w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju. Wykazały one znaczne zróżnicowanie przestrzenne poziomu rolnictwa na terenie gminy.

Nierówności w poziomie rozwoju rolnictwa są wynikiem zróżnicowania naturalnych warunków gospodarowania w gminie. Najtrudniejsze dla uprawy są północno-wschodnie obszary gminy, gdzie gleby są znacznie gorszej jakości niż na pozostałej części. Południe gminy dysponujące dużymi zasobami zwartych kompleksów gleb II i III klasy bonitacyjnej przoduje w produkcji sadowniczej i ogrodniczej.

Dobre gleby, tradycje rolnicze obszaru oraz rozwój sadownictwa i warzywnictwa sprawiają, że ta gałąź gospodarki gminy powinna pozostać dominująca w centralnej i szczególnie w południowej części gminy. Natomiast wskazana jest restrukturyzacja wsi polegająca na stymulacji rozwoju funkcji pozarolniczych, oferujących miejsca pracy dla nadwyżek ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym.

W celu poprawy efektywności ekonomicznej rolnictwa, jego rozwój powinien odbywać się w drodze zmian poszczególnych jego elementów, w szczególności polegających na przekształcaniu struktury obszarowej gospodarstw, zmierzającym w kierunku powiększenia średniej wielkości gospodarstwa. Koncentracja ziemi w gospodarstwach indywidualnych obniży koszty produkcji i podniesie konkurencyjność gospodarstw.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w dużej mierze determinuje kierunki rozwoju trzech wyodrębniających się obszarów.

**Obszar południowy**, którego orientacyjne kontury przebiegają przez Białowodę, Kręciszówkę, Kluczkowice Osiedle, po granice administracyjne gminy, pozostanie rejonem intensywnej gospodarki rolnej. Predestynują go do tego dobrej jakości gleby, dobra organizacja gospodarstw i wysoka kultura rolna.

W zagospodarowaniu priorytetowymi działaniami są: ochrona zasobów gleb oraz wspieranie rozwoju produkcji rolnej uzupełnianej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa). Funkcja mieszkaniowa w obszarach przeznaczonych pod zabudowę jest drugorzędna i powinna ustępować funkcjom produkcyjnym, tzn. w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną pierwszeństwo ma ta druga.

Ze względu na położenie we Wrzelowieckim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, wskazane jest gospodarowanie polegające na nie dopuszczeniu do nadmiernej urbanizacji, zapewnieniu warunków harmonijnego rozwoju rolnictwa w stanie najniższego skażenia środowiska, wprowadzaniu możliwości proekologicznych zasad gospodarki rolnej i rozwijaniu agroturystyki.

Jest to rejon o najlepszych warunkach środowiskowych dla rozwoju produkcji rolnej, dlatego też rolnictwo pozostanie funkcją aktywizującą rozwój gospodarczy tego obszaru.

**Obszar północno-wschodni** rozciągający się wzdłuż dolin Chodelki i Leonki, charakteryzuje się słabymi lub bardzo słabymi warunkami rozwoju rolnictwa. Wpływ na to mają głównie słabe gleby, których duży areał stanowią gleby V i VI klasy bonitacyjnej. W połączeniu z rozdrobnieniem gospodarstw daje to ograniczone możliwości prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej, gwarantującej opłacalność ekonomiczną. Widocznym w przestrzeni dowodem słabej kondycji rolnictwa na tym obszarze jest bardzo duża ilość ugorowanych użytków rolnych, na których następuje żywiołowa sukcesja leśna.

W dolinach sprzyjające warunki dla rozwoju znalazły prężnie działające gospodarstwa rybackie. Hodowla ryb prowadzona jest na ponad 400 hektarach stawów. Zakłada się utrzymanie i możliwość dalszego rozwoju tej gałęzi gospodarki. Uwarunkowane to będzie ewentualnymi kolizjami z elementami systemu przyrodniczego, jednakże wskazane jest dążenie do wypracowywania kompromisów umożliwiających rozwój gospodarstw.

W celu bardziej racjonalnego wykorzystania terenu, studium zakłada przeznaczenie dużych obszarów o znikomej wartości dla gospodarki rolnej (głównie gleby VI i V klasy bonitacyjnej) pod zalesienia.

Ze względu na niską dochodowość gospodarstw rolnych na tych terenach należy preferować ich wielofunkcyjny rozwój. Funkcjami uzupełniającymi, które mogą poprawić sytuację ekonomiczną mieszkańców mogą być drobne rzemiosło, usługi produkcyjne, usługi związane z obsługą turystyki, rekreacji, agroturystyki, handel. W miejscowościach Wola Rudzka, Zajączków, Grabówka, Zosin i Emilcin, ze względu na ich położenie w sąsiedztwie miasta, zakłada się możliwość znacznego uzupełnienia ich profilu funkcją mieszkaniową.

Pozostały, **centralny obszar** posiada średnio dobre warunki rozwoju. Przeważają na nim grunty IV klasy bonitacyjnej co umożliwia głównie uprawę zbóż. Racjonalnie prowadzona gospodarka umożliwia osiąganie zadowalających wyników ekonomicznych, dlatego też użytki rolne winny być chronione przed działaniami uszczuplającymi ich zasoby. Wskazane jest dążenie do powiększania areałów gospodarstw. Możliwe jest uzupełnianie rozwoju produkcji rolnej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa). Funkcja mieszkaniowa w obszarach przeznaczonych pod zabudowę powinna ustępować funkcjom produkcyjnym.

Tereny użytków rolnych (**R**) objęte są zakazem zabudowy. Odstępstwa od tej reguły oraz zasady zagospodarowania obszarów **R** określone są poniżej:

- a) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie;
- b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk rolniczych po uwzględnieniu ograniczeń określonych w lit. c);
- c) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów:
  - mieszkalnych o powierzchni zabudowy powyżej 150 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonych do kalenicy dachu,

- gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 400 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do kalenicy dachu;
- d) projekty budowlane powinny uwzględniać regionalne zindywidualizowanie form architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowo wznoszonych obiektów do już istniejących harmonizujących z krajobrazem.

Studium zakłada przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze głównie na obszarach przeznaczonych pod zalesienia oraz na nowoprojektowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. Nie będzie to miało wpływu na stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej ponieważ wyłączeniu z produkcji rolnej podlegać będą głównie grunty marginalne (zarówno w przypadku zalesień jak i terenów zabudowy) o znikomej wartości produkcyjnej. Niewielkie arealy gruntów wymagających uzyskania odpowiednich zgód na wyłączenie z produkcji rolnej muszą zostać poddane odpowiedniej procedurze formalnej na etapie opracowywania planów miejscowych.

#### **4.2. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej**

Aktualny poziom rozwoju przedsiębiorczości w gminie jest stosunkowo wysoki. Na 380 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w 2014 roku, 295 stanowiły osoby fizyczne. Oznacza to że 5% osób w wieku produkcyjnym zapewniało sobie pracę prowadząc własną działalność gospodarczą. Najwięcej przedsiębiorstw zajmowało się różnego rodzaju usługami związanymi m.in. z przetwórstwem i gospodarką rolną i rybacką.

Istnieją realne podstawy dalszego rozwoju tych branż jak i rozwijania rzemiosła, małej przetwórczości (manufaktury) oraz turystyki i rekreacji opartych o charakterystyczne produkty regionalne. Możliwe jest wzbogacenie oferty podstawowych usług komercyjnych świadczonych mieszkańcom. Ponadto gmina okalając miasto stanowi niejako naturalną rezerwę terenową dla wszelkiego rodzaju inwestycji, które z różnych względów nie mogą być realizowane bezpośrednio w jego obszarze.

W zakresie rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych przewiduje się zachowanie lokalizacji istniejących zakładów usługowo-produkcyjnych oraz wyznacza się nowe tereny pod działalność produkcyjno-usługową i składową, również związaną z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Za dopuszczalne przyjmuje się lokalizowanie drobnych, nieuciążliwych usług również o charakterze produkcyjnym i działalności gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych powinien opierać się na wykorzystywaniu nowoczesnych technologii oraz dostępnych środków technicznych i technologicznych, chroniących środowisko przyrodnicze przed degradacją.

#### **4.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Gospodarka leśna będzie odbywała się w oparciu o zasady:

- utrzymania trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji (środowiskotwórczych, społecznych, ochronnych i gospodarczych);
- powiększania zasobów leśnych i wzmagania ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania przyrody;
- powszechnej ochrony lasów.

Gospodarowanie zasobami leśnymi należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasu ze szczególnym uwzględnieniem: zachowania trwałości lasów, ochrony lasów, ochrony gleb, ochrony wód powierzchniowych i głębinowych, produkcji drewna oraz innych surowców i produktów ubocznego użytkowania lasu.

W celu poprawy stanu jakościowego i ilościowego lasów zaleca się:

- zalesianie nowych terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych,
- zwiększenie powierzchni lasów ochronnych na terenach lasów prywatnych,
- tworzenie spójnych kompleksów leśnych, szczególnie w obszarze korytarzy ekologicznych i wododziałów,
- prowadzenie systematycznej zmiany struktury wiekowej i składu gatunkowego drzewostanów, w celu dostosowania ich do charakteru siedliska i zwiększenia różnorodności genetycznej i biologicznej biocenoz leśnych,
- restytucję i rehabilitację ekosystemów leśnych, uszkodzonych w wyniku działania czynników abiotycznych i biotycznych,
- kontynuowanie przebudowy drzewostanów zniekształconych lub uszkodzonych w wyniku działalności człowieka,
- przeciwdziałanie pożarom, rozwojowi szkodników i chorób,
- prowadzenie edukacji na rzecz zrównoważonego rozwoju przez nadleśnictwa (tworzenie izb przyrodniczych, leśnych ścieżek dydaktycznych),
- ochronę różnorodności biologicznej w lasach prywatnych.

Realizacja zasady powiększania zasobów leśnych powinna następować w wyniku zalesiania gruntów porolnych i rekultywowanych wyrobisk pokopalnianych. Pomimo tego, że gmina charakteryzuje się dość dużą lesistością, zaleca się wprowadzenie nowych zalesień (**ZLd**) na grunty nieprzydatne rolniczo i nieużytki. W celu optymalnego wykorzystania powierzchni ziemi, uporządkowania przestrzeni rolniczej i leśnej (skracanie granicy polno-leśnej), jak też właściwego zgodnego z warunkami glebowo-przyrodniczymi zagospodarowania gruntów, zaleca się wykonanie szczegółowego opracowania pt. "Program zalesień".

Obszary przeznaczone pod zalesienie wskazano na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość zalesień terenów nie wskazanych w studium pod warunkiem, że nie będą one prowadzone na obszarach gleb o klasach bonitacyjnych I-IV, nie będą niszczyły cennych siedlisk roślin i zwierząt oraz nie będą kolidowały ochroną przeciwpowodziową.

Tereny zabudowy znajdujące się w obszarach dolesień mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Możliwa jest również budowa, wymiana, rozbudowa i remonty budynków w obrębie dotychczasowych terenów zainwestowanych (siedlisk).

Warunki lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

W studium, co do zasady, nie zakłada się przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. Ewentualne korekty granic pomiędzy lasami a terenami o innej funkcji, wiążące się z koniecznością odlesienia niewielkich fragmentów lasu, dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### 4.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji

Gmina Opole Lubelskie posiada potencjał pozwalający zakładać rozwój niektórych dziedzin związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Dotyczy to głównie form wypoczynku związanych z krótkim pobytem jedno- lub dwudniowym, w trakcie którego można zaznać uroków przebywania wśród lasów i stawów. Sprzyja temu atrakcyjność krajobrazowa północnej i południowej części gminy zachęcająca do odbywania wycieczek pieszych i rowerowych.

Z punktu widzenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej największymi walorami gminy są:

- zabytki znajdujące się na terenie miasta,
- założenia pałacowo-parkowe w Niezdowie i Kluczkowicach Osiedlu,
- układ urbanistyczny Wrzelowca,
- mało eksponowane zabytki archeologiczne – kurhany,
- możliwość wykorzystania kolejki wąskotorowej,
- atrakcyjność krajobrazowa Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- możliwość wykorzystania niektórych stawów do uprawiania wędkarstwa lub kąpeli,
- atrakcyjność i właściwości zdrowotne borów sosnowo-dębowych,
- rozbudowany system szlaków rowerowych,
- niedalekie sąsiedztwo atrakcyjnych terenów takich jak Kazimierski Park Krajobrazowy i Małopolski Przełom Wisły,
- położenie części obszaru gminy w granicach projektowanego Geoparku Małopolski Przełom Wisły,
- osobliwa atrakcja w postaci miejsca rzekomego lądowania UFO w 1978 roku we wsi Emilcin posiadająca duży potencjał do komercyjnego wykorzystania np. poprzez budowę tematycznego parku nauki i rozrywki.

Biorąc pod uwagę ten potencjał należy wspierać aktywne formy wypoczynku poprzez dbanie o stan ścieżek i szlaków, wyposażanie w infrastrukturę turystyczną, prowadzenie kampanii informacyjno-promocyjnych.

Pobytowy charakter wypoczynku będzie się wiązać głównie z „konferencyjnymi”, weekendowymi lub agroturystycznymi formami spędzania czasu oraz rekreacją indywidualną na bazie zabudowy letniskowej.

Za szczególnie istotny i posiadający największy potencjał rozwoju uznaje się obszar Kluczkowic i Wrzelowca. Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej tego rejonu jest uwarunkowany stanem zachowania zabytków, krajobrazu kulturowego, środowiska przyrodniczego oraz technicznej bazy wypoczynkowej. Umiejętne wykorzystanie walorów i potencjału poprzez włączenie go do regionalnego systemu terenów rekreacyjnych umożliwi jego funkcjonowanie nie tylko w skali gminy.

Do głównych czynników ograniczających możliwości rozwoju rekreacji w gminie należą zanieczyszczone wody płynące i brak większych kompleksów leśnych we wschodniej części gminy. Dlatego też niezbędne są działania skutkujące poprawą stanu czystości środowiska ze szczególnym uwzględnieniem wód. Wyznaczone w studium obszary dolesień w przyszłości poskutkują zwiększoną lesistością i atrakcyjnością rejonu wschodniego.

Wskazane w Studium szlaki rowerowe mają charakter głównie rekreacyjny, w mniejszym stopniu funkcjonalny (jako dojazdy do miejsc pracy i usług). Powinny one umożliwiać rekreację rowerową nie tylko dla mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie, ale także dla przyjeżdżających z zewnątrz w celach turystycznych. Służyć będą penetracji ciekawych rekreacyjnie terenów, położonych w północnej części gminy (Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu) oraz w części południowo-zachodniej (Wrzelowiecki Park Krajobrazowy).

Ścieżki dydaktyczne i spacerowe oraz rowerowe wraz z ich infrastrukturą powinny być utrzymywane i wzbogacane o nowe atrakcje. Ponadto wskazane jest tworzenie nowych szlaków i łączenie ich z innymi produktami turystycznymi gminy i regionu.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ**

Głównym celem kierunków rozwoju systemu komunikacji jest poprawa stanu obsługi komunikacyjnej gminy. Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego, społecznego oraz poprawnego funkcjonowania struktury przestrzennej gminy konieczne jest utrzymanie i wzmacnianie istniejących zewnętrznych powiązań infrastruktury komunikacyjnej zarówno z najbliższymi miastami i gminami jak i dużymi ośrodkami regionu i kraju.

### **5.1. Drogi**

Wskazane jest utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz jej sukcesywna rozbudowa dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów zainwestowanych w gminie oraz przeznaczonych pod zainwestowanie.

Cały układ drogowy gminy wymagać będzie w szczególności:

- utwardzenia nawierzchni odcinków powiatowych i gminnych dróg gruntowych,
- modernizacji dróg i dostosowanie parametrów techniczno-użytkowych do określonej kategorii dróg publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na drogach,
- budowy ścieżek rowerowych dla ruchu lokalnego i turystycznego,
- dostosowania stanu sieci drogowej do uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego oraz planowanych zmian struktury przestrzennej gminy.

Obok działań inwestycyjnych na istniejącej sieci drogowej, niezbędna będzie dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania, realizacja nowych odcinków dróg. Działania inwestycyjne w zakresie infrastruktury drogowej wymagać będą zatem przeznaczania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo pod budowę, modernizację i przebudowę dróg.

Drogi podstawowego układu zewnętrznych powiązań komunikacyjnych o klasach technicznych „GP” (droga główna ruchu przyśpieszonego) i „G” (droga główna):

- Droga wojewódzka nr 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica, przeprowadzona przez obszar gminy po nowym śladzie, po południowej stronie terenów zainwestowania miejskiego, omijająca historyczne centrum miasta posiada klasę techniczną „GP”.
- Droga wojewódzka nr 824 relacji Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol, przeprowadzona po istniejącym przebiegu z przejściem przez obszar miasta, zgodnie z propozycją przedstawioną w zmianie studium, po nowym śladzie z ominięciem centrum miasta. Dla drogi tej zakłada się parametry techniczne jak dla klasy „G”, w obszarze miasta klasa drogi może zostać docelowo obniżona, zgodnie z ustaleniami zmiany studium dla obszaru miasta. Projektowany odcinek drogi może być zrealizowany jako droga o innej kategorii niż wojewódzka.
- Droga wojewódzka nr 832 relacji Wola Rudzka – Poniatowa – Krężnica Okrągła, przeprowadzona w układzie gminy po istniejącym przebiegu o docelowych parametrach jak dla klasy „Z”.

W układzie dróg zbiorczych, dla poprawy geometrii przebiegu dróg oraz wyeliminowania kolizji z istniejącą zabudową, proponuje się drobne korekty przebiegu na drogach: nr 2634L na odcinku Zadole – Wandalin, nr 108165 na odcinku łączącym ją z drogą nr 2605L (z podniesieniem jej do klasy „Z”)

Jako drogę powiatową o względnie największym znaczeniu uznaje się drogę nr 2622L, łączącą Opole Lubelskie z Kraśnikiem. Południowy odcinek tego ciągu zostaje skierowany na ślad drogi gminnej nr 108162L, w kierunku powiązania z drogą wojewódzką nr 833. Proponuje się przyjęcie dla odcinka (7,737 km) tej drogi parametrów jak dla klasy „G”.

Do dróg, dla których należy przyjąć parametry techniczne jak dla klasy „Z” zaliczone zostały drogi nr: 2626L, 2632L, 2634L, 2636L.

W zakresie rozwoju sieci dróg powiatowych i gminnych ustala się:

- modernizację (w tym wyposażenie w nawierzchnię twardą ulepszoną) i zapewnienie docelowo dla istniejących gminnych dróg parametrów technicznych właściwych dla drogi klasy L (droga lokalna) lub dla drogi klasy D (droga dojazdowa),
- wprowadzenie na terenach projektowanej nowej zabudowy nowych odcinków dróg o parametrach właściwych dla publicznych dróg gminnych (klasy L lub klasy D),
- uzupełnienie sieci gminnych dróg publicznych o drogi, które nie są publicznymi, a obsługują tereny zabudowane,
- realizację na terenach zwartej zabudowy dróg o przekroju ulicznym z obustronnymi lub jednostronnymi chodnikami oraz z miejscami postojowymi w pasach drogowych zlokalizowanymi przy obiektach i budynkach użyteczności publicznej,
- lokalizację nowej zabudowy (z uwzględnieniem jej przeznaczenia) poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym.

Istotniejsze zmiany w dotychczasowym kształcie układu dróg klasy „L” to korekta przebiegu drogi nr 2621L w miejscowości Skoków. Pozostałym drogom powiatowym przypisana jest klasa techniczna drogi lokalnej.

Drogi gminne klasy „L” oraz klasy dojazdowej „D” tworzące układ podstawowej obsługi terenów zainwestowanych zostały wskazane na rysunku studium. Ważniejsze projektowane drogi dojazdowe zostały wytyczone m.in. w miejscowościach: Rozalin, Majdan Trzebieski, Zajączków, Grabówka, Skoków, Komaszycy Nowe, Komaszycy Stare, Pusznio Godowskie, Tarniny, Góry Opolskie, Kolonia Elżbieta, Kierzki, Wrzelowiec, Kluczkowice Osiedle, Niezdów, Pomorze.

Nowo projektowane drogi gminne zostały wyróżnione na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość uzupełnienia projektowanego układu dróg klasy L i D o nowe odcinki w trakcie opracowywania planów miejscowych.

## **5.2. Kolej**

Wskazane jest zabezpieczenie możliwości wykorzystywania istniejącej wąskotorowej linii kolejowej jako dużej atrakcji turystyczno-rekreacyjnej.

## **5.3. Ścieżki rowerowe**

Zaleca się przeprowadzenie ścieżek rowerowych w pasach wszystkich dróg, pod warunkiem odpowiedniej izolacji od jezdni. W miarę pojawiających się potrzeb możliwe jest uzupełnianie istniejącego systemu ścieżek o nowe trasy.

# **6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## **6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę**

Dla systemów zaopatrzenia w wodę zakłada się:

- Rozszerzenie zasięgu obsługi na wsie nie posiadające zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
- Modernizację istniejących urządzeń wodociągowych, głównie ujęć wody i stacji wodociągowych oraz budowę nowych (dopuszcza się ich budowę również w miejscach nie wskazanych na rysunku Studium).
- Zabezpieczenie i ochrona ujęć wód podziemnych w oparciu o opracowane projekty stref ochronnych oraz projekty ich zagospodarowania i realizacji.
- W wykorzystywaniu wód podziemnych dla celów przemysłowych należy dążyć do racjonalizacji ich wykorzystywania poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz wykorzystywanie wód powierzchniowych.

Dotyczy to zakładów przemysłowych znajdujących się w obszarze miasta i gminy Opole Lubelskie.

- Powiązanie z systemem wodociągowym miasta Opole Lubelskie. Dotyczy to głównie wsi i terenów urbanizowanych w bliskim sąsiedztwie miasta i zapewni niezawodność dostawy wody w warunkach specjalnych (tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków), bez konieczności budowy studni awaryjnych.

## **6.2. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych**

Rozwój systemu kanalizacji sanitarnej w gminie powinien dążyć do:

- Likwidacji dysproporcji pomiędzy stanem zainwestowania systemu wodociągowania wsi a stanem rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej, co wiąże się ze znaczącą poprawą standardu życia mieszkańców wsi i ochrony środowiska;
- Realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków w postaci przewodowej kanalizacji sanitarnej i wiejskich oczyszczalni ścieków przy założeniu procesów technologicznych gwarantujących duży stopień redukcji zanieczyszczeń (z uwagi na bardzo małe przepływy odbiorników, tj. rzek i cieków wodnych, do których będą odprowadzane wody pościekowe z oczyszczalni wiejskich);
- Podłączenia wsi i terenów urbanizowanych w sąsiedztwie miasta do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków;
- Dostosowywania zasad stopniowego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy;
- W przypadku porozumienia z miastem Poniatowa w zakresie możliwości powiązania systemu kanalizacji sanitarnej miasta Opole Lubelskie z miastem Poniatowa przez przerzut ścieków z oczyszczalni w Poniatowej do oczyszczalni Opole. Przerzut ścieków kolektorem sanitarnym z lokalizacją w północno-wschodnim obszarze gminy Opole z możliwością podłączenia wsi będących w bliskim sąsiedztwie tego kolektora;
- Wprowadzenia wód pościekowych do odbiorników z oczyszczalni wiejskich lokalizowanych w dolinie rzek Poniatówki, Jankowej, Chodelki, Leonki, winno odbywać się poniżej poborów wód z tych rzek dla gospodarstw rybackich z zaleceniami posiadania przy oczyszczalni stawu buforowego III stopnia oczyszczania ścieków.

Wskazane na rysunku studium przebiegi sieci kanalizacyjnych oraz lokalizacje kontenerowych oczyszczalni ścieków mogą ulec korekcie lub zmianie wynikającej z potrzeby optymalnego dostosowania projektowanych instalacji do warunków lokalnych. Dokładne tereny lokalizacji oczyszczalni należy wskazać w planach miejscowych.

## **6.3. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych**

Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz założono zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie.

„Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r.”, przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012 r., gminę Opole Lubelskie kwalifikuje do Regionu Południowo-Zachodniego z Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Bełżycach.

Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.) wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.

#### **6.4. Ciepłownictwo**

Ze względu na uwarunkowania przestrzenne i wynikające z tego ograniczenia w zaopatrywaniu w ciepło systemowe, zakłada się utrzymanie na obszarze gminy istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaleca się jednak eliminację uciążliwych palenisk węglowych i stosowanie do celów grzewczych i bytowych gazu ziemnego lub lekkiego oleju opałowego, a także pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii.

#### **6.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz**

Zakłada się dalszą gazyfikację gminy z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych, grzewczych i produkcyjnych.

W celu zapewnienia niezawodności dosyłu gazu do gminy (gazu średniego ciśnienia od strony m. Poniatowa) przewiduje się dodatkowy dosył od strony południowej.

Wymagania dotyczące sieci gazowych, w szczególności szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Drzewa mogą być sadzone w odległości min. 2,0 m od gazociągu (dot. gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie), licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągu niskiego i średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie) z zastrzeżeniem, że dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, szerokość strefy kontrolowanej wynosi np. 3,0 m dla budynków i drzew.

Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.), zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia

w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.

W południowo-wschodniej części gminy projektuje się gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

## **6.6. Elektroenergetyka**

Zakłada się zasilanie obszaru gminy w energię elektryczną z istniejącego GPZ 110/15kV Opole Lub. oraz sieć rozdzielczą średniego napięcia i stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W ramach modernizacji możliwe są zmiany przebiegu linii średniego napięcia pod warunkiem nie powodowania kolizji z innymi elementami zagospodarowania terenu. Wskazane jest prowadzenie nowych instalacji w formie skablowanych linii podziemnych.

Istniejące linie wysokiego napięcia posiadają strefy ochronne: dla każdego toru linii WN-110 kV strefa wynosi 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) i wprowadzają ograniczenia w sposobie użytkowania terenu tj. zakaz zabudowy, składowania materiałów łatwopalnych oraz nasadzeń drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii wysokiego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii.

Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych przepisów obowiązujących w czasie budowy budynku.

Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają strefy ochronnej - pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii). Ponadto, w strefie linii nie wolno składować materiałów łatwopalnych i nasadzać drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii. Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych obowiązujących przepisów w czasie realizacji budynku.

Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).

## **6.7. Telekomunikacja**

Studium zakłada, że potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej będą zaspokajane stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych. Nastąpi również rozwój światłowodowej sieci szerokopasmowej w oparciu o planowane węzły dystrybucyjne w Kluczkowicach, Wandalinie i Woli Rudzkiej w ramach realizacji projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

Szczegółowe warunki lokalizacji urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zawarte zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

## **6.8. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii**

Na terenie gminy możliwa do wykorzystania jest energia: wody, wiatru, promieniowania słonecznego i biomasy. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii zależą od ich lokalnych zasobów oraz od ograniczeń wynikających z konieczności ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i warunków życia człowieka.

Możliwość efektywnego wykorzystania energii wody istnieje tylko na rzece Chodelce. Znajdujący się na 29 + 110 km Chodelki jaz w Wólce Komaszyczej posiada parametry, które piętrzenie to predestynują do wykorzystania energetycznego (światło – 4,0 m, wysokość piętrzenia – 2,2 m, średni przepływ – 0,72 m<sup>3</sup>/sek. Do wykorzystania hydroenergetycznego jest również modernizowany jaz Ruda Opolska w Woli Rudzkiej. W przypadku zastosowania efektywnych instalacji oraz spełnienia wymogów ochrony przyrody, dopuszcza się realizację małych elektrowni wodnych również na pozostałych ciekach wodnych.

W przyjętym przez Zarząd Województwa Lubelskiego dokumencie „Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim” w południowo-wschodniej części gminy (obręby: Wandalin, Pusznio Godowskie, Białowoda) wyodrębniono trzy różnej wielkości obszary proponowane do rozwoju dużych elektrowni wiatrowych (powyżej 100kW), a w północnej części obrębu Wrzelowiec – obszar możliwy do rozwoju energetyki z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji. Pozostałą część obszaru gminy opracowanie to uznało za obszar z istotnymi ograniczeniami mogącymi uniemożliwić realizację inwestycji, bądź za obszary wykluczone z realizacji tych inwestycji.

Mimo występowania opisanych korzystnych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej, w Studium nie zostały wyznaczone obszary przeznaczone pod lokalizację dużych elektrowni wiatrowych. Na całym obszarze opracowania możliwe jest natomiast realizowanie:

- mikroelektrowni wiatrowych (poniżej 100W mocy) – używanych głównie do ładowania akumulatorów tam, gdzie nie ma dostępu do sieci elektroenergetycznej,
- małych elektrowni (od 100W do 100kW) – służących potrzebom pojedynczych gospodarstw lub małych firm.

Lokalizowanie małych elektrowni na obszarach Natura 2000 jest możliwe pod warunkiem, że ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w przypadku jej

obligatoryjności zdecydowanej przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska) nie wykaże jego negatywnego wpływu na środowisko.

Energia promieniowania słonecznego powinna być wykorzystywana głównie do celów grzewczych na potrzeby indywidualnych odbiorców. Możliwe jest również stosowanie, obecnie mniej wydajnych, ogniw fotowoltaicznych.

Poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów szczególnych (Wrzelowiecki PK, Chodelski OCK) i przepisów ogólnych (lasy, tereny zalewowe itp.), na pozostałej części gminy możliwe jest lokalizowanie elektrowni solarnych. Z uwagi jednak na konieczność ograniczenia negatywnego wpływu wielkopowierzchniowych instalacji paneli fotowoltaicznych na krajobraz preferowanymi lokalizacjami powinny być tereny poeksploatacyjne (w ramach rekultywacji) i tereny składowisk wyłączonych z eksploatacji.

Małe instalacje na dachach i ścianach budynków oraz przydomowe naziemne dopuszcza się na terenie całej gminy.

Gmina Opole Lubelskie posiadająca na swym terenie zakłady przetwórstwa owoców i warzyw oraz dobre warunki do uprawy roślin energetycznych na biomasę, ma dobre warunki dla rozwoju biogazowni rolniczych. Ilość odpadów z produkcji rolno-spożywczej oraz potencjalne możliwości uprawy kukurydzy i traw uzasadniają racjonalność budowy nawet większej biogazowni o mocy przekraczającej 2 MW oraz mniejszych.

Budowę biogazowni dopuszcza się na terenach: oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów stałych, produkcyjno-usługowych, a także przy gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (małe instalacje) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami o ochronie przyrody.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY**

Na rozwój osadnictwa, tj. urbanizację obszaru gminy Opole Lubelskie znaczny wpływ będą miały jej uwarunkowania zewnętrzne, w tym: relacje przestrzenne i powiązania komunikacyjne.

W zakresie relacji przestrzennych, środowiskowych istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma fakt, iż otoczona jest obszarami chronionymi, stanowiącymi strefy ECONET – POLSKA, w tym o randze „międzynarodowych obszarów węzłowych” tej sieci. Są to:

- Wrzelowiecki Park Krajobrazowy – wypełniający jej część południową i środkową oraz sąsiadujący od południa a także,
- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu, wypełniający północną część gminy i sąsiadujący od zachodu.

W niewielkiej odległości od granic gminy znajdują się również Kazimierski Park Krajobrazowy – na północy oraz posiadająca wyjątkowe wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe rangi międzynarodowej Dolina Wisły Środkowej – na zachodzie.

Położenie gminy w tak niezwykłym przestrzennie środowisku można uznać za unikatowe, stwarzające też unikalne szanse rozwoju, zwłaszcza – rekreacji i turystyki.

W zakresie zewnętrznych relacji przestrzennych – urbanizacyjnych decydujące znaczenie dla miasta i gminy Opole Lubelskie ma względna bliskość Lublina i aglomeracji lubelskiej. Opole znajduje się w bliskiej zewnętrznej strefie aglomeracji, co oznacza, że ma z nią potencjalnie silne związki funkcjonalne, które powinny być wykorzystywane. Związki te są wzmocnione poprzez ciąg miast: Opole – Poniatowa – Bełżyce, tworzących potencjalne pasmo aglomeracyjne zintegrowane bezpośrednio z aglomeracją lubelską. Miasto Bełżyce, wschodni człon pasma, jest zarazem obszarem węzłowym aglomeracji lubelskiej. Aktywizuje to szanse rozwojowe - urbanizacyjne gminy.

W zakresie relacji przestrzennych, formalnie zewnętrznych, ale w istocie – wewnętrznych szczególne znaczenie ma fakt, iż w geograficznej strukturze gminy, w jej centrum znajduje się miasto Opole Lubelskie. Mimo częściowego wydzielenia administracyjnego oba obszary, tj. miasto i gmina stanowią wspólną strukturę funkcjonalną: miasto Opole jest dla mieszkańców gminy ośrodkiem centralnym – skupiskiem usług ponadpodstawowych i miejsc pracy poza rolnictwem, obszar gminy jest z kolei dla miasta bezpośrednią strefą podmiejską – terenem rekreacji, produkcji rolniczej, ogrodniczej, a także – potencjalnej ekspansji budownictwa mieszkaniowego, obiektów produkcyjnych i infrastruktury technicznej. Zakłada się, że rozwój obu struktur i ich zagospodarowanie będą realizowane w ścisłej koordynacji, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, zarówno jednego, jak i drugiego terenu.

Na dynamikę i kierunki rozwojowe gminy znaczny wpływ mieć będą jej główne powiązania komunikacyjne – istniejące i projektowane, potencjalne, w tym zwłaszcza szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i krajowym:

- ciąg Lublin – Bełżyce – Opole Lub. – Kamień – Solec – Lipsko – zachód Polski oraz
- ciąg „Drogi Nadwiślańskiej” biegnący z Warszawy, wzdłuż Wisły do południowo-wschodnich rejonów kraju.

Oba kierunki krzyżują się w rejonie Opola.

Dla rozwoju urbanizacyjnego miasta i gminy szczególne znaczenie mają jednak powiązania z aglomeracją lubelską. Obecnie drogą o znaczeniu regionalnym, wojewódzkim jest droga nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec N. Wisłą - Opole Lubelskie- Bełżyce - Konopnica. Po ukończeniu budowy mostu w Kamieniu znacznie wzrośnie ranga tej drogi gdyż połączy ona województwo lubelskie z mazowieckim i świętokrzyskim. Będzie to najkrótsza trasa z Lublina do Kielc. Dla perspektyw rozwojowych miasta i gminy ma to znaczenie zasadnicze.

Nie bez znaczenia dla gminy, chodź o randze odpowiednio niższej, bardziej regionalnej, jest kierunek powiązań Opola z Kraśnikiem przez Urzędów. Jest to jednocześnie dogodne powiązanie miasta z przebiegającą przez Kraśnik trasą S19 o randze krajowej i międzynarodowej.

Poważną rolę, głównie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej czy turystycznej w mieście i gminie pełnił będzie szlak Drogi Nadwiślańskiej przebiegającej przez Opole Lubelskie, wiążąc miasto z Puławami i trasą S17 na północy oraz Annopolem i kierunkiem na Kraków na południu.

Studium nie uwzględnia wniosków i zaleceń wynikających z audytu krajobrazowego ponieważ nie został on sporządzony dla województwa lubelskiego.

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej zawartej w zmianie studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji założeń zmiany studium gminy Opole Lubelskie konieczne jest opracowanie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniającej politykę przestrzenną zawartą w studium.

Biorąc pod uwagę, że studium wskazuje lokalizację obiektów (obszarów) szczególnych, o istotnym dla rozwoju gminy znaczeniu, jak np. ośrodki turystyczno-rekreacyjne, ośrodki podmiejskie i in. wskazane jest opracowanie dla tych terenów planów miejscowych w pierwszej kolejności. Dotyczy to np. ośrodka turystyczno-rekreacyjnego Kluczkowice-Wrzelowiec, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów, na których się ją dopuszcza po odpowiednim zdelimitowaniu.

Przebiegi dróg publicznych, instalacji infrastruktury technicznej oraz granic poszczególnych terenów określonych w studium należy doprecyzować na etapie sporządzania planów miejscowych.

W przypadku stwierdzenia nadwyżki rezerw terenów inwestycyjnych, dopuszcza się możliwość ograniczenia w planach miejscowych zasięgu, wskazanych w studium, terenów przeznaczonych pod zabudowę. W takim przypadku terenom nie przeznaczonym pod zabudowę należy nadać funkcję użytków rolnych, lasów lub dolesień. Zasada ta dotyczy również terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw naturalnych.

W wyjątkowych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie zakładanej w studium minimalnej powierzchni. Może to nastąpić dopiero po przeprowadzeniu analizy aktualnego zagospodarowania.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy określić dopuszczalność lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz uwzględnić bezpieczne odległości od m.in. osiedli mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej, dróg krajowych i linii kolejowych o znaczeniu państwowym, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska.

Zabudowa realizowana na terenach wskazanych w Studium winna spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ludności i mienia w zakresie m.in. zabezpieczenia przeciwpożarowego.

W podrozdziale 7.1. określone zostały m.in. dopuszczalne wysokości budynków, które nie przekraczają 50 m. W przypadku budowy na terenie gminy budowli takich jak np. maszty, anteny, turbiny wiatrowe itp. o wysokości równej lub większej niż 50 m nad

poziomem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu, poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego.

## **7.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów**

Dla wskazanych na rysunku Studium obszarów funkcjonalno-przestrzennych przyjmuje się następujące oznaczenia i ustalenia:

### **RM1** – tereny zabudowy zagrodowej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pod warunkiem, że w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

### **RM2** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;

- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie kolidującej z zabudową podstawową;
- w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej dla zabudowy:
  - podstawowej – 20%,
  - mieszkaniowej i usługowej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy:
  - podstawowej – 60%,
  - mieszkaniowej i usługowej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczalnych funkcji, w tym przede wszystkim terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nie związane z rolnictwem oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**RM2/U** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług

nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%, dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- maksymalna wysokość obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem (takich jak np. chłodnie, silosy) – zgodnie z wymogami technologicznymi;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy dopuszczalnych funkcji oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy;
- dla terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową istotnie odmienną od funkcji podstawowej, obowiązkowe jest ich wydzielenie w planach miejscowych oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych (np. handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach niezgodnych z zapisami studium, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;

- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- wskazane jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy dopuszczalnych funkcji oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy;
- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową istotnie odmienną od funkcji podstawowej, obowiązkowe jest ich wydzielenie w planach miejscowych oraz doprecyzowanie parametrów technicznych nowej zabudowy.

**U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowo-mieszkaniowe i gospodarcze;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**U** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych i komercyjnych:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowe i inne służące funkcji usługowej;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów na tereny: usług komercyjnych różnego rodzaju, usług oświaty, sportu, ochrony zdrowia, administracji, bezpieczeństwa, itp. oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

**UT** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**UTe** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku ze szczególnym wskazaniem na utworzenie parku rozrywki o tematyce ufologicznej i kosmicznej;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 15 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 3;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych, w ilości niezbędnej i dostosowanej do specyfiki funkcji – do ustalenia w planach miejscowych, w których możliwe jest również wydzielenie parkingów z terenu UTe.

**MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej i usługowe oraz inne służące tym funkcjom (np. garaże, altany, itp.);
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów i modernizacji;
- dopuszcza się zagospodarowywanie terenów i budowę obiektów służących tworzeniu publicznych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z zielenią urządzoną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu:
  - zabudowa mieszkaniowa – 11 m,
  - zabudowa usługowa – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym):
  - zabudowa mieszkaniowa – maksymalnie 3,
  - zabudowa usługowa – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów na tereny mieszkaniowe i usług oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

**UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego:

- zabudowa podstawowa – budynki świątyn i inne im towarzyszące takie jak np. plebanie itp.;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 20 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja lub na parkingach ogólnodostępnych – do ustalenia w planach miejscowych.

**ML** – tereny zabudowy letniskowej:

- zabudowa podstawowa – zabudowa letniskowa oraz obiekty i urządzenia służące rekreacji;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych towarzyszących usługom rekreacji (mała gastronomia, wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji itp.);
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 10%, lecz nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 6 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych.

**PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków;

- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 12 m (w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 15 m);
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- możliwe jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej.

**PUb** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych oraz biogazowni rolniczych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków;
- dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontów i modernizacji;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 12 m (w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 15 m);
- minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi, zaleca się jednak zwiększanie tych odległości w celu zmniejszenia uciążliwości od ruchu kołowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- możliwe jest wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej.

**PG** – obszary i tereny górnicze eksploatacji powierzchniowej:

- zagospodarowanie i eksploatacja złoża zgodnie z indywidualnymi koncesjami;
- zakaz zabudowy;
- na czas eksploatacji złoża dopuszcza się lokalizację obiektu kontenerowego;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja
- po zakończeniu eksploatacji złoża teren należy zrekultywować w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym – w zależności od uwarunkowań lokalnych;
- dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania zrekultywowanych terenów;
- dopuszcza się wykorzystanie terenu wyeksploatowanego złoża do lokalizacji instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**ZP/U** – tereny zieleni publicznej, sportu, rekreacji i usług nieuciążliwych:

- zabudowa podstawowa – budynki, urządzenia i inne obiekty związane z terenami zieleni urządzonej, obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz towarzyszących im usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w tym obsługi turystyki;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki inwestycyjnej – 50%, dla terenów, na których lokalizowane będą boiska o sztucznej nawierzchni, możliwe jest ograniczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 20%;
- maksymalna wysokość budynków mierzona do najwyższej kalenicy dachu – 9 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – maksymalnie 2;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja, w ilości niezbędnej dla danej funkcji – do ustalenia w planach miejscowych;
- dopuszcza się rozdzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji dla poszczególnych terenów oraz doprecyzowanie parametrów technicznych poszczególnej zabudowy.

**IO** – tereny infrastruktury technicznej – składowanie i unieszkodliwianie odpadów:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10 %;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50 %;
- maksymalna wysokość budynków i budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja.

**IK** – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz z oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10 %;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w graniach działki budowlanej – 60 %;
- maksymalna wysokość budynków i budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach nieruchomości, której dotyczy inwestycja.

**R** – tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska:

- podstawowe przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- obowiązuje ochrona gleb organicznych i mineralnych o klasach bonitacyjnych I-III;
- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się, za wyjątkiem obszarów występowania gleb należących do I - III klasy bonitacyjnej i gleb organicznych, możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie;
- dopuszcza się adaptację, remonty, modernizacje oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk rolniczych;
  - a) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów mieszkalnych o powierzchni zabudowy powyżej 150 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do najwyższej kalenicy dachu;
  - b) wyklucza się możliwość realizacji nowych obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 400 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 9 m, mierzonej do kalenicy dachu;
  - c) projekty budowlane powinny uwzględniać regionalne zindywidualizowanie form architektonicznych oraz dostosowanie skali i charakteru nowo wznoszonych obiektów do już istniejących harmonizujących z krajobrazem;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (sieci i urządzenia) oraz infrastruktury komunikacyjnej dla obsługi terenów rolnych;
- dopuszcza się realizację zbiorników wodnych o funkcjach gospodarczych;
- dopuszcza się prace inwestycyjne i modernizacyjne na istniejących obiektach i urządzeniach melioracyjnych.

**Ustalenia dla pozostałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

- **las** (ZL) – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi planami urządzania lasów, w tym ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny wskazane do zalesienia (ZLd)** – zgodnie z ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny cmentarzy (ZC)** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy,
- **zbiorniki wodne** – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością gospodarczego oraz rekreacyjnego wykorzystania,
- **ujęcia wody** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym pozwoleniami wodno-prawnymi.
- **stacja redukcyjno-pomiarowa gazu** – projektowana, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach zabudowy zagrodowej oraz upraw polowych położonych w bezpośrednim ich sąsiedztwie dopuszcza się, na etapie opracowania planów miejscowych, wydzielenie

terenów z przeznaczeniem pod wielkopowierzchniową zabudowę gospodarczą, inwentarską oraz inną służącą produkcji rolniczej.

## **7.2. Tereny wyłączone spod zabudowy**

Dalszy rozwój osadnictwa na obszarze gminy musi być podporządkowany uwarunkowaniom przyrodniczym oraz łądowi przestrzennemu. Realizacji tych celów służy wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy kubaturowej. W Studium przyjmuje się za tereny wyłączone spod zabudowy tereny nie wskazane lub dopuszczone w nim pod zabudowę a obejmujące w szczególności obszary:

- objęte ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. obszary Natura 2000 Komasyce, rezerваты przyrody oraz użytki ekologiczne,
- lasów, w tym również polan śródleśnych, za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych,
- stref ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych na podstawie odpowiednich decyzji,
- gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz gleb organicznych,
- dolin rzecznych, obniżen terenu oraz łąk,
- innych stref niż wskazane w niniejszym Studium, a ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium zostały wskazane najważniejsze zwarte obszary wyłączone spod zabudowy.

Na terenach wyłączonych spod zabudowy dopuszcza się, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, możliwość budowy infrastruktury komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej, małej architektury oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym masztów infrastruktury telekomunikacyjnej.

## **7.3. Obszary rozwoju nowej zabudowy**

Obszary rozwoju nowej zabudowy zostały wyznaczone w wyniku uwzględnienia potrzeb określonych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych zostały wzięte pod uwagę w szczególności uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, powiązania funkcjonalne, efektywność wykorzystania przestrzeni oraz koszty zapewnienia odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Powierzchnie wyznaczonych terenów inwestycyjnych zostały obliczone na podstawie zapotrzebowania na nową zabudowę określoną w powierzchni użytkowej budynków przy uwzględnieniu średniej intensywności zabudowy działek inwestycyjnych w gminie w podziale na funkcje zabudowy.

Zdecydowana większość obszarów nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w ilości określonej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, została wyznaczona jako przedłużenie lub uzupełnienie terenów zabudowy istniejących jednostek osadniczych. Zapewni to spójność przestrzenną, intensywniejsze jej wykorzystanie oraz obniży koszty zapewnienia infrastruktury.

Nowe obszary zabudowy usługowej w większości są ściśle związane z terenami mieszkaniowymi i zostały wyznaczone w ich bezpośrednim sąsiedztwie lub z nimi przemieszane. Nieco inaczej wygląda sytuacja usług turystyki, które ze względu na swoją specyfikę nie zawsze sąsiadują bezpośrednio z zabudową o funkcji mieszkaniowej, jednakże i one posiadają dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Tereny rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczone zostały w sąsiedztwie węzłów drogowych nowej obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. Podyktowane jest to bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz łatwością i stosunkowo niskimi kosztami uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej.

### **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Budżet Gminy Opole Lubelskie od wielu lat stabilnie wzrasta a wydatki inwestycyjne w ostatnich latach wynoszą średnio 16%. Sytuacja społeczno-gospodarcza a także nowe uwarunkowania komunikacyjne wskazują na utrzymanie się tego trendu lub nawet jego przyśpieszenie. W związku z tym finansowanie inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy jest i będzie zapewnione na odpowiednio wysokim poziomie.

### **Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Wyznaczenie w studium nowych terenów zabudowy wywoła konieczność podjęcia przez gminę działań inwestycyjnych w zakresie zapewnienia infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Największe wydatki związane będą z budową lub gruntowną modernizacją około 10 km dróg gminnych. Ponadto konieczne będzie uzbrojenie terenów budowlanych sieciami infrastruktury technicznej. Dzięki powiększeniu powierzchni terenów zabudowy w ramach rozwoju istniejących jednostek osadniczych oraz trzydziestoletniej perspektywie ich rozwoju, wspomniane koszty będą stosunkowo niskie i nie obciążą zbytnio budżetu gminy.

W przypadku infrastruktury społecznej szacunkowe koszty inwestycyjne będą jeszcze mniejsze ponieważ ograniczą się głównie do podnoszenia standardów funkcjonowania istniejących jednostek. Posiadają one potencjał rozwojowy w ramach dotychczasowych obiektów, które będą wymagały jedynie odpowiednich adaptacji.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe wyniki finansowe, wysokość wydatków inwestycyjnych oraz optymistyczne prognozy gospodarcze należy stwierdzić, że przewidywane finansowanie infrastruktury dla nowo wyznaczonych w studium terenów zabudowy będzie zagwarantowane w stopniu co najmniej zadowalającym.

## **7.4. Obszary przestrzeni publicznych**

Szczególnymi obszarami dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne są obszary przestrzeni publicznych. W granicach opracowania studium najistotniejszą przestrzenią publiczną jest obszar zespołu pałacowo-parkowego oraz sąsiednie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kluczkowicach oznaczone na rysunku studium symbolem ZP/U.

Na terenie gminy występują przestrzenie publiczne o charakterze lokalnym, posiadające niewielkie powierzchnie, są to: place, skwery, zieleńce, tereny przyszkolne wraz z boiskami, tereny przykościelne itp., dla których obowiązują zasady podnoszenia jakości i estetyki zagospodarowania. Na rysunku Studium, z uwagi na skalę opracowania, zostały zaznaczone lokalizacje najważniejszych z nich bez dokładnego określania ich granic.

## **8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Opole Lubelskie zaliczają się:

- budowa zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824,
- przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich,
- przebudowy i modernizacje powiatowych dróg publicznych,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- rozbudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa sieci rozdzielczej gazu ziemnego,
- budowy, przebudowy i modernizacje gminnych dróg publicznych,
- budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,
- budowa i utrzymanie terenów usług sportu i rekreacji.

## **9. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary przestrzeni publicznych objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określone będą w sporządzanych w miarę potrzeb nowych planach.

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Z analiz przeprowadzonych w trakcie sporządzania studium wynika, że na terenie gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości. Nie wyklucza to jednak wyznaczenia takich obszarów w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeśli określone w Studium ustalenia nie będą mogły być spełnione.

Na podstawie przepisów odrębnych, obowiązek sporządzenia planu miejscowego powstanie po utworzeniu Wrzelowieckiego Parku Kulturowego.

Nie ustala się kolejności sporządzania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy przyjąć, iż kolejność ich sporządzania będzie uzależniona od potrzeb i możliwości budżetowych gminy.

## **10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Największe potrzeby w zakresie przekształceń i rehabilitacji zabudowy występują w obszarach, gdzie współczesna zabudowa wprowadziła niekorzystne dominanty architektoniczno-urbanistyczne, wprowadzając chaos i dysharmonię.

Wskazane są działania zmierzające do poprawy estetyki tych obszarów, integracji przestrzennej historycznych i współczesnych obiektów (np. w Kluczkowicach Osiedlu) oraz w miarę możliwości, do nawiązywania do tradycyjnych form i detali zabudowy.

Szczegółowe zasady przekształceń i rehabilitacji dla poszczególnych terenów obszaru zostaną wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Do obszarów zdegradowanych wymagających rekultywacji lub remediacji należą wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru. Po zakończeniu eksploatacji rekultywacji i remediacji będzie wymagał teren składowiska odpadów w Ożarowie.

Istniejące wyrobiska poeksploatacyjne w znacznej części uległy samoistnemu pokryciu roślinnością niską i wysoką. Najbardziej pożądanym kierunkiem rekultywacji wyrobisk są zatem zalesienia, niemniej jednak dopuszczalne są działania w kierunku rekultywacji wodnej, rolnej i jako tereny inwestycyjno-budowlane.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Zgodnie z przepisami art. 10 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami art. 88d ust.2 pkt 2 ustawy prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się w sporządzanych przez właściwy organ mapach zagrożenia powodziowego a ich granice winny być uwzględnione m.in. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planach miejscowych.

W chwili obecnej brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynym obszarem występowania zjawisk powodziowych w gminie jest dolina Chodelki okresowo zalewana wodami rzecznyymi w czasie wezbrań. Tereny te nie są zabudowane, stanowią je łąki, torfowiska i obniżenia terenu.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych znajdują się w południowej części gminy – zostały wskazane na rysunku studium. Znajdują się w oddaleniu i nie zagrażają terenom zainwestowanym.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

## **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

Na terenie gminy Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic określonych w art. ust 2a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.

## **15. ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opole Lubelskie uchwalone zostało w 2001 roku. Upływ czasu, zmiany w prawie oraz sytuacji społeczno-gospodarczej spowodował w znacznej części jego dezaktualizację.

Zakresu zmian, jakie niniejsze Studium wprowadza w kierunkach polityki przestrzennej gminy, nie można odnieść jedynie do ustaleń obecnie obowiązującego studium, ale również

do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uszczegóławia i konkretyzuje zapisy studium dając im czytelny wyraz graficzny.

Zakres niniejszego dokumentu został uzupełniony i jest zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, studium aktualizuje uwarunkowania i wprowadza zmiany w kierunkach rozwoju struktury przestrzennej gminy obejmujące w szczególności:

- wyznaczenie nowych terenów dolesień na obszarach gruntów o bardzo małej przydatności rolniczej;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej (RM1) w miejscowościach: Niezdów, Jankowa, Kazimierzów, Rozalin, Darowne, Dębiny, Sewerynowka, Ruda Maciejowska, Wólka Komasycka, Stare Komasyce, Nowe Komasyce, Trusków, Pusznio Skokowskie, Dąbrowa Godowska, Białowoda, Ludwików, Wandalin, Stanisławów, Nowy Franciszków, Stary Franciszków, Tarniny, Przytyki, Leonin, Elżbieta, Kolonia Elżbieta, Ożarów, Kierzki, Kamionka, Kluczkowice, Kręciszówka, Góry Kluczkowickie, Zadole, Czwietalka, Świdry;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM2) w miejscowościach: Jankowa, Kazimierzów, Zajączków, Grabówka, Górna Owczarnia, Góry Opolskie;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RM2/U) w miejscowościach: Pomorze, Rozalin, Zosin, Emilcin, Stary Franciszków (Trzy Słupki, Huta), Wrzelowiec;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w miejscowościach: Wola Rudzka, Grabówka, Janiszkowice;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) w miejscowościach: Górna Owczarnia;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej (U) w miejscowościach: Janiszkowice, Elżbieta;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy letniskowej (ML) w miejscowościach: Pomorze, Trzebieszka, Zajączków;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PU) w miejscowościach: Górna Owczarnia, Skoków;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PUb) z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW w miejscowościach: Ruda Godowska;
- wyznaczenie nowych terenów górniczych eksploatacji powierzchniowej (PG) w miejscowościach: Kazimierzów, Zajączków, Grabówka, Emilcin, Wólka Komasycka;
- wyznaczenie miejsc lokalizacji małych elektrowni wodnych na rzece Chodelce;
- wyznaczenie granic projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia-Jankowa” w północno-zachodniej części gminy;
- wyznaczenie granic projektowanego Wrzelowieckiego Parku Kulturowego;
- wskazanie potencjalnego przebiegu zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824;
- wskazanie przebiegu nowych dróg publicznych klas technicznych lokalnych i dojazdowych;
- rezygnację z budowy linii kolejowej normalnotorowej;

- rezygnację z budowy nowej drogi klasy GP jako alternatywy dla drogi wojewódzkiej nr 747;
- uaktualnienie elementów systemu przyrodniczego gminy wraz z określeniem zasad jego ochrony i zagospodarowania;
- aktualizację zasad zagospodarowania i terenów wymagających ochrony konserwatorskiej;
- wprowadzenie granic obszarów Natura 2000: PLH060054 „Opole Lubelskie” i PLH060063 „Komaszyce”;
- wyznaczenie projektowanych użytków ekologicznych: „Łąki Skoków – Emilcin” i „Stawy w Kluczkowicach”.

Zakres dokonanych zmian w obowiązującym Studium w zakresie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie będzie w przyszłości skutkował zmianą sposobu użytkowania części gruntów. Efektem tego będzie:

- zwiększenie powierzchni gruntów rolnych zabudowanych,
- zwiększenie powierzchni gruntów leśnych,
- zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny komunikacyjne, tereny lokalizacji urzędzeń wykorzystującej odnawialne źródła energii, tereny usługowe i produkcyjne).

## **Część III**

# **SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

### **1. FUNKCJE GMINY I CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie określa przestrzenny wymiar polityki, zmierzającej do osiągnięcia celów rozwoju gminy określonych w Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015. Cele te można podzielić na przyrodniczo-kulturowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne.

Najistotniejsze z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego jest zachowanie i ochrona zasobów oraz walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w szczególności na obszarach objętych ochroną prawną. Można to osiągnąć poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych i ograniczenie przyrostu obszarów zurbanizowanych na terenach otwartych, prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza takimi jak: woda, lasy, przestrzeń, rozwijanie funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska przyrodniczego oraz ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zainwestowanych.

Cele ekonomiczno-gospodarcze są ściśle powiązane z celami społecznymi ponieważ dzięki zapewnieniu mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania w obrębie gminy m.in. poprzez wspieranie działalności gospodarczej, rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznej, rekreacji, agroturystyki, a także przyspieszenie rozwoju dzięki tworzeniu infrastrukturalnych i ekonomicznych warunków do przyciągania kapitału z zewnątrz, poprawi się jakość życia mieszkańców. Dzięki wyposażaniu obszaru w infrastrukturę techniczną oraz zwiększenie ilości obiektów i urządzeń usługowych stopnia podstawowego będzie następowało łagodzenie różnic pomiędzy poziomem warunków życia ludności w mieście i na terenach wiejskich.

Powyższe cele będą uzupełnione celami polityki przestrzennej obejmującymi w szczególności poprawę ładu przestrzennego na obszarze gminy oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich, a także efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

## **2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **2.1. Kierunki ochrony głównych elementów i zasobów środowiska przyrodniczego**

#### **2.1.1. Powietrze**

W ramach działań poprawiających stan powietrza, najważniejsze jest dążenie do ograniczenia spalania w kotłowniach i paleniskach domowych paliw stałych emitujących do atmosfery szkodliwe gazy i pyły. Należy je zastępować paliwami ekologicznymi lub emitującymi mniej zanieczyszczeń takimi jak np. gaz ziemny. Aby to zapewnić konieczna jest rozbudowa sieci infrastruktury gazowej tam gdzie warunki na to pozwolą. Dodatkową opcją jest potencjalna możliwość wykorzystania energii cieplnej pozyskiwanej z elektrociepłowni biogazowych (biogazowni rolniczych).

#### **2.1.2. Hałas**

Na terenie gminy źródłem uciążliwego hałasu jest ruch komunikacyjny drogowy. Aby zmniejszyć jego uciążliwość konieczne jest przestrzeganie minimalnych dopuszczalnych odległości w sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego przy drogach.

#### **2.1.3. Wody podziemne i powierzchniowe**

Poprawa jakości wód zależy przede wszystkim od kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodno-ściekowej, skierowania ścieków sanitarnych i przemysłowych do nowoczesnych, prawidłowo funkcjonujących oczyszczalni, a także ograniczenie negatywnego wpływu rolnictwa na wody powierzchniowe szczególnie w zakresie stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, który obejmuje cały obszar gminy. Jest to obszar występowania wód kredowych o wysokiej jakości i w różnym stopniu narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe – w zależności od występowania, bądź nie warstw izolujących.

#### **2.1.4. Ochrona gleb**

Zasoby gleb o najwyższych wartościach produkcyjnych tj. sklasyfikowane w przedziale od I do III klasy bonitacyjnej oraz gleby organiczne związane z dolinami rzek i obniżeniami terenu podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Studium ogranicza możliwości zmiany ich użytkowania na nierolnicze i zaleca rolnicze użytkowanie oraz zachowanie wysokiej kultury rolnej. Wskazane jest również utrzymywanie zadrzewień śródpolnych, które odgrywają bardzo istotną rolę w funkcjonowaniu agroekosystemów, wpływając korzystnie na ich zdolności produkcyjne.

#### **2.1.5. Zasoby surowców mineralnych**

Ochrona zasobów surowców mineralnych polega na zakazie podejmowania eksploatacji tych złóż, których wydobywanie prowadziłyby do drastycznych zakłóceń w funkcjonowaniu środowiska i dewastacji krajobrazu (dotyczy złóż torfów oraz złóż kruszyw pod lasami) oraz nakazie prowadzenia eksploatacji ściśle z warunkami koncesji, określającymi zasady racjonalnej gospodarki złożem.

## **2.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

### **2.2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną**

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie gminy ochroną są objęte:

- płaskowyż węglanowo-lessowy włączony w granice Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
- północna leśno-łąkowa część gminy włączona w granice Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- żerowiska nietoperzy w rejonie Opola Lub. oraz torfowiska koło Komaszyc w formie obszarów Natura 2000,
- łąki k. Emilcina w formie użytku ekologicznego,
- obiekty przyrody ożywionej posiadające status pomnika przyrody,
- rzadkie gatunki roślin, zwierząt i grzybów podlegające ochronie gatunkowej.

Zasady ochrony i postępowania z powyższymi obszarami i obiektami określają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz akty, na podstawie których zostały utworzone.

Wrzelowiecki Park Krajobrazowy utworzono w 1990 r. na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono na podstawie Uchwały Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. W jego granicach obowiązują przepisy ustanowione w uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 roku w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Żerowiskom nietoperzy pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową oraz torfowiskom koło Komaszyc nadano status ostoi siedliskowych (tzw. specjalnych obszarów ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054), traktowana jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską. Ostoja „Komaszyce” (PLH 060063), traktowana również jako projektowana, została zatwierdzona w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Ministrów i przekazana do Komisji Europejskiej.

W obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób negatywnie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów, w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Użytek ekologiczny „Emilcin” znajduje się na terenie obrębu Emilcin, po północnej stronie Chodelki. Ustanowiony został uchwałą nr V/42/94 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 29 grudnia 1994 r. Obejmuje podmokłe łąki wraz z małymi oczkami i stanowiskami cennych roślin.

Statusem pomnika przyrody są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej. W odniesieniu do nich obowiązują następujące zakazy wynikające z art. 45 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- umieszczania tablic reklamowych

Powyższe regulacje dotyczą 17 znajdujących się na terenie gminy pomników przyrody.

W stosunku do dziko występujących roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową obowiązują, zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 51 ust. 2 tej ustawy, natomiast w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z art. 52 ust. 1 tej ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 52 ust. 2.

### **2.2.2. Ochrona planistyczna obszarów**

Do czasu objęcia ochroną prawną obejmuje się ochroną planistyczną projektowane formy ochrony przyrody. Przyszłe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych nie może generować zagrożeń dla chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych oraz obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszaru Natura 2000.

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie pięciu **rezerwatów przyrody** typu krajobrazowo-leśnego, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże fragmenty Wzniesień Urzędowskich. Są to:

- „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym.
- „Ćwiętalka – Niesiołowice”, powierzchnia 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych porośniętych dobrze zachowanymi lasami mieszanymi zespołu grądowego, będącymi w znacznej części lasami ochronnymi o znaczeniu glebochronnym.
- „Kluczkowice – Ośrodek”, położony w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem.
- „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi pełniącymi funkcję lasów ochronnych o znaczeniu glebochronnym.
- „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha grądu porastającego zespół wąwozów lessowych uchodzących do suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice.

### **Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa”**

Powierzchnia Zespołu to ok. 18,2 km<sup>2</sup>. Jest on częścią cennego kompleksu leśno-stawowego rozciągającego się także na gminę Łaziska. Łącznie stanowią bardzo duży obszar o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Występują na jego terenie niemal wszystkie typy zespołów leśnych, łąkowych, bagiennych i wodnych, stwierdzone w środkowo-wschodniej części Polski. Do najbardziej interesujących rejonów pod tym względem należą tereny Jeziora Bartków Ług.

Kilka kompleksów stawów stanowi miejsce występowania wielu rzadkich gatunków ptaków. Rozległe lasy, zawierające fragmenty starych drzewostanów stanowią miejsca lęgów gatunków ptaków polujących na zbiornikach wodnych.

#### **Projektowane użytki ekologiczne:**

- „Łąki Skoków – Emilcin” o powierzchni 61 ha, projektowany ze względu na walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych. Na uwagę zasługuje zachowana na dużej przestrzeni mozaika złożona z różnego typu zbiorowisk szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk oraz zbiorowisk bagiennych i wodnych. Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków.
- „Stawy w Kluczkowicach” o powierzchni 54 ha obejmuje zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi. Na terenie stawów występuje zespół chronionych gatunków ptaków wodnych oraz chronione płazy i gady.

Zgodnie ze wskazaniem „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta i gminy Opole Lubelskie”, na terenie gminy **ochroną pomnikową** proponuje się objąć ponad sto obiektów w 35 lokalizacjach.

Do czasu objęcia tych obiektów ochroną prawną, zakazuje się prowadzenia działań mogących pogorszyć stan obiektów. Dotyczy to również ich najbliższego otoczenia.

#### **2.2.3. System Przyrodniczy Gminy**

System Przyrodniczy Gminy Opole Lubelskie stanowi „szkielet” ekologiczny omawianego obszaru. Ogólna wytyczna użytkowania poszczególnych obszarów systemu dotyczy:

- ochrony kompleksów leśnych i podnoszenia ich znaczenia ekologicznego i środowiskowotwórczego, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- ochrona obszarów dolinnych, w tym szczególnie ekosystemów wodnych, torfowiskowych i bagiennych przed zmianami stosunków wodnych: odwadnianiem, odprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków, eksploatacją surowców mineralnych, wylesianiem, składowaniem śmieci i odpadów,
- podnoszenia bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
- zwiększania zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).

#### **Wytyczne dla najważniejszych komponentów Systemu Przyrodniczego Gminy:**

##### **Wrzelowiecki Obszar Węzłowy:**

- opracować kompleksowy plan ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w którym należy uwzględnić m. in. następujące aspekty ochrony i użytkowania terenu:
  - opracować program dolesień i zalesień w rejonie Kluczkowic,

- wprowadzać roślinność łągową w dolinę Wrzelowianki, np. kępy drzew i krzewów, szpalery przykorytowe,
- ponownie opracować program lasów ochronnych w „gminnej” części parku, z uwzględnieniem zachowania różnorodności przyrodniczej, zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
- dostosowywanie drzewostanów do występujących siedlisk,
- ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska w Kluczkowicach i Wrzelowcu,
- złoża perspektywiczne piasków na zachód od Kluczkowic nie powinny być udostępniane do eksploatacji, a lokalne, niekontrolowane wydobycie – pod rygorem prawnym – zaniechane; wykopy poeksploatacyjne bezwzględnie zagospodarować (zalesienia, zadrzewienia – w zależności od odkrywki),
- przed nową zabudową należy chronić dolinę Wrzelowianki w rejonie Kluczkowic i Wrzelowca,
- pełna ochrona przed nowymi barierami ekologicznymi typu: trasy komunikacyjne, napowietrzne linie energetyczne.

#### **Chodelski Obszar Węzłowy:**

- zachowanie dotychczasowej różnorodności ekosystemów jest podstawą utrzymania środowiskotwórczej i przyrodniczej roli obszaru; niezwykle cenne są – położone wewnątrz kompleksu leśnego ekosystemy związane z dolinami Leonki i Chodelki; bagna, torfowiska, łąki, zbiorniki wodne, a więc ich zachowanie będzie stanowić podstawę zasilającej roli terenu,
- utworzenie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego powinno wzmocnić ochronę kompleksu borowego i ochronę cennych obszarów florystycznych i faunistycznych,
- stwarzanie formalno-prawnych (poprzez plany miejscowe) i finansowych warunków do zalesień i dolesień w rejonie wsi Jankowa i Niezdów,
- należy wykluczyć odwadnianie dolin, siedlisk bagiennych i torfowiskowych systematycznie wprowadzać roślinność dolinną (kępy roślinności łąkowej, przykorytovej) jako zasadę poprawy bioróżnorodności,
- prowadzić wieloletni program przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z naturalnymi siedliskami,
- perspektywiczne złoża piasków w lesie Kozieniec (wydmy) nie powinno być eksploatowane.

#### **Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny:**

- w obszarze o szczególnej roli w krążeniu wody (strefa wododziałowa, węzeł hydrograficzny, obszar źródliskowy Wrzelowianki i Leonki) podstawowymi funkcjami powinny pozostać: trwale zrównoważona gospodarka leśna i ochrona przyrody,
- w obszarze węzła i w jego sąsiedztwie należy umożliwiać wskazywane zalesienia i dolesienia w okolicach wsi: Baba, Zosin, Emilcin, Ożarów Drugi, Franciszków, Ożarów, w tym rekultywację leśną wyrobisk poeksploatacyjnych,
- wyodrębnienie w obszarach źródliskowych Leonki i Wrzelowianki lasów chronionych i prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej.

### **Chodelski Węzeł Ekologiczny:**

- w granicach obszaru Natura 2000 „Komaszyce” i wokół niego prowadzić gospodarowanie z uwzględnieniem działań ochronnych określonych w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Komaszyce PLH060063 tj. głównie stosować:
  - nakaz zachowania dotychczasowego obiegu wody, co m. in. oznacza wykluczenie lub ograniczenie do minimum odwadniania łąk i torfowisk, prostowania koryt cieków,
  - zakaz eksploatacji torfu,
  - zakaz składowania odpadów, ziemi itp.,
  - zakaz zalesiania ale również wycinania drzew i krzewów (z wyjątkiem działań o charakterze renaturalizacyjnym),
  - zakaz wprowadzania obcych gatunków,
- perspektywiczne złoża torfów nie powinno być eksploatowane; ewentualna eksploatacja zniszczyłaby walory kwalifikujące ten obszar do ochrony prawnej.

### **Korytarz ekologiczny Chodelki:**

- należy zachować ogólny kierunek użytkowania doliny: łąki i pastwiska, lasy na obrzeżach,
- powyżej i poniżej Zajączkowa istnieją hydrogeologiczne i przyrodnicze podstawy preferowania retencji powierzchniowej (oczka wodne, stawy hodowlane), które ew. można połączyć z eksploatacją złóż torfu,
- złoża „Grabówka” po wyeksploatowaniu zrehabilitować (możliwa rekultywacja wodna lub leśna),
- zainwestowanie urbanistyczne w dolinie i na zboczu poniżej Zajączkowa byłoby sprzeczne z funkcją ekologiczną terenu łącznikowego.

### **Korytarz ekologiczny Leonki:**

- celem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania, czyli zachowanie użytków zielonych (łąk i pastwisk) i stawów hodowlanych,
- poniżej Opola Lubelskiego jest możliwa retencja powierzchniowa: budowę stawów, zbiorników miniretencji i oczek wodnych można połączyć z eksploatacją torfów,
- zupełny zakaz odwadniania doliny i zabudowy kubaturowej jest podstawą zachowania funkcji łącznikowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poza SPG Opole Lubelskie muszą uwzględniać:

- ochronę przed zmianą użytkowania gleb prawnie chronionych,
- utworzenie projektowanych rezerwatów przyrody: „Kluczkowice – Góry”, „Cwiętalka – Niesiołowice”, „Kluczkowice – Ośrodek”, „Zadole – Chruślina”, „Wandalin – Kręciszówka”,
- możliwość dolesień, zalesień, zadrzewień we wskazanych w projekcie rejonach oraz z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek i nieruchomości,

### **3. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **3.1. Obiekty podlegające ochronie prawnej i planistycznej**

##### **3.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania planistyczne, projektowe i realizacyjne muszą być podporządkowane wymaganiom konserwatorskim. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia inwestycji powinny być uzgadniane i realizowane zgodnie z wnioskami i decyzjami określonymi przez właściwe służby konserwatorskie. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

Nakazuje się zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym wraz z najbliższym otoczeniem oraz zagwarantowanie ekspozycji zabytku.

Zakazuje się sytuowania tymczasowej zabudowy i obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i obiektami dyszarmijnymi.

Odkrycie w trakcie prac budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązuje inwestora do podjęcia działań zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

##### **3.1.2. Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków**

W Gminnej Ewidencji Zabytków obejmującej obszar wiejski gminy znajduje się 26 kart. Nie wszystkie z wymienionych w niej obiektów objęte są ochroną należną obiektom wpisanym do rejestru zabytków. Dla nich ustala się wymogi:

- zabezpieczenia przed pogorszeniem stanu obiektu,
- użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku,
- odpowiedniego zagospodarowania terenów otaczających zabytek w celu wyeksponowania go w krajobrazie,
- podnoszenia jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów,
- pozyskiwania inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych.

#### **3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych**

Zabytki archeologiczne wykazane w Archeologicznym Zdjęciu Polski obejmuje się ochroną w granicach ich zasięgu wskazanego na rysunku studium. W granicach tych obszarów, wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwanie surowców mineralnych, melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) oraz zmiany w użytkowaniu gruntów, wymagają uprzedniego uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

## **Projektowany Wrzelowiecki Park Kulturowy**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego przyjęty w 2002 roku, na obszarze wiejskim gminy Opole Lubelskie wskazuje obszar kwalifikujący się do utworzenia parku kulturowego. W przygotowywanej zmianie tego planu podtrzymano ustalenie jego utworzenia pod nazwą Wrzelowiecki Park Kulturowy. Studium wskazuje proponowane granice obszaru kwalifikowanego do objęcia tą formą ochrony.

Do czasu utworzenia przez radę gminy parku kulturowego należy:

- zachowywać dziedzictwo kulturowe i krajobraz historyczny,
- chronić zabudowę pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym, w tym historyczną linię zabudowy,
- zakazać lokalizacji obiektów budowlanych istotnie oddziałujących na krajobraz, w tym elektrowni wiatrowych.

Dodatkowe wymagania w zakresie ochrony komponentów dziedzictwa kulturowego należy określić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie opracowywania planów miejscowych dla tego obszaru.

## **4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY GOSPODARCZEJ GMINY**

### **4.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Z uwagi na wysoki poziom rolnictwa, pozostanie ono nadal wiodącym działem gospodarki gwarantującym rozwój gospodarczy obszaru gminy. Przy określaniu kierunków rozwoju rolnictwa zostały wzięte pod uwagę wyniki analiz przeprowadzonych w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju. Wykazały one znaczne zróżnicowanie przestrzenne poziomu rolnictwa na terenie gminy.

Nierówności w poziomie rozwoju rolnictwa są wynikiem zróżnicowania naturalnych warunków gospodarowania w gminie. Najtrudniejsze dla uprawy są północno-wschodnie obszary gminy, gdzie gleby są znacznie gorszej jakości niż na pozostałej części. Południe gminy dysponujące dużymi zasobami zwartych kompleksów gleb II i III klasy bonitacyjnej przoduje w produkcji sadowniczej i ogrodniczej.

Dobre gleby, tradycje rolnicze obszaru oraz rozwój sadownictwa i warzywnictwa sprawiają, że ta gałąź gospodarki gminy powinna pozostać dominująca w centralnej i szczególnie w południowej części gminy. Natomiast wskazana jest restrukturyzacja wsi polegająca na stymulacji rozwoju funkcji pozarolniczych, oferujących miejsca pracy dla nadwyżek ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym.

W celu poprawy efektywności ekonomicznej rolnictwa, jego rozwój powinien odbywać się w drodze zmian poszczególnych jego elementów, w szczególności polegających na przekształcaniu struktury obszarowej gospodarstw, zmierzającemu w kierunku powiększenia średniej wielkości gospodarstwa. Koncentracja ziemi w gospodarstwach indywidualnych obniży koszty produkcji i podniesie konkurencyjność gospodarstw.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w dużej mierze determinuje kierunki rozwoju trzech wyodrębniających się obszarów.

**Obszar południowy** pozostanie rejonem intensywnej gospodarki rolnej. Predestynują go do tego dobrej jakości gleby, dobra organizacja gospodarstw i wysoka kultura rolna. Jest to rejon o najlepszych warunkach środowiskowych dla rozwoju produkcji rolnej, dlatego też rolnictwo pozostanie funkcją aktywizującą rozwój gospodarczy tego obszaru.

**Obszar północno-wschodni** charakteryzuje się słabymi lub bardzo słabymi warunkami rozwoju rolnictwa. Wpływ na to mają głównie słabe gleby, których duży areał stanowią gleby V i VI klasy bonitacyjnej. W połączeniu z rozdrobnieniem gospodarstw daje to ograniczone możliwości prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej, gwarantującej opłacalność ekonomiczną.

W dolinach sprzyjające warunki dla rozwoju znalazły prężnie działające gospodarstwa rybackie. Hodowla ryb prowadzona jest na ponad 400 hektarach stawów. Zakłada się utrzymanie i możliwość dalszego rozwoju tej gałęzi gospodarki.

W celu bardziej racjonalnego wykorzystania terenu, studium zakłada przeznaczenie dużych obszarów o niskiej wartości dla gospodarki rolnej (głównie gleby VI i V klasy bonitacyjnej) pod zalesienia.

Ze względu na niską dochodowość gospodarstw rolnych na tych terenach należy preferować ich wielofunkcyjny rozwój.

Pozostały, **centralny obszar** posiada średnio dobre warunki rozwoju. Przeważają na nim grunty IV klasy bonitacyjnej co umożliwi głównie uprawę zbóż. Racjonalnie prowadzona gospodarka umożliwi osiągnięcie zadowalających wyników ekonomicznych, dlatego też użytki rolne winny być chronione przed działaniami uszczuplającymi ich zasoby. Wskazane jest dążenie do powiększania areałów gospodarstw. Możliwe jest uzupełnianie rozwoju produkcji rolnej różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem.

Tereny użytków rolnych (**R**) objęte są zakazem zabudowy. Odstępstwa od tej reguły oraz zasady zagospodarowania obszarów **R** określone są w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju.

Studium zakłada przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze głównie na obszarach przeznaczonych pod zalesienia oraz na nowoprojektowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. Nie będzie to miało wpływu na stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej ponieważ wyłączeniu z produkcji rolnej podlegać będą głównie grunty marginalne (zarówno w przypadku zalesień jak i terenów zabudowy) o niskiej wartości produkcyjnej.

#### **4.2. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej**

Aktualny poziom rozwoju przedsiębiorczości w gminie jest stosunkowo wysoki. Najwięcej przedsiębiorstw zajmowało się różnego rodzaju usługami związanymi m.in. z przetwórstwem i gospodarką rolną i rybacką.

Istnieją realne podstawy dalszego rozwoju tych branż jak i rozwijania rzemiosła, małej przetwórczości (manufaktury) oraz turystyki i rekreacji opartych o charakterystyczne produkty regionalne. Możliwe jest wzbogacenie oferty podstawowych usług komercyjnych świadczonych mieszkańcom.

W zakresie rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych przewiduje się zachowanie lokalizacji istniejących zakładów usługowo-produkcyjnych oraz wyznacza się nowe tereny pod działalność produkcyjno-usługową i składową, również związaną z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Za dopuszczalne przyjmuje się lokalizowanie drobnych, nieuciążliwych usług również o charakterze produkcyjnym i działalności gospodarczych na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych powinien opierać się na wykorzystywaniu nowoczesnych technologii oraz dostępnych środków technicznych i technologicznych, chroniących środowisko przyrodnicze przed degradacją.

#### **4.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Gospodarowanie zasobami leśnymi należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasu ze szczególnym uwzględnieniem: zachowania trwałości lasów, ochrony lasów, ochrony gleb, ochrony wód powierzchniowych i głębinowych, produkcji drewna oraz innych surowców i produktów ubocznego użytkowania lasu.

Realizacja zasady powiększania zasobów leśnych powinna następować w wyniku zalesiania gruntów porolnych i rekultywowanych wyrobisk pokopalnianych. Pomimo tego, że gmina charakteryzuje się dość dużą lesistością, zaleca się wprowadzenie nowych zalesień (**ZLd**) na grunty nieprzydatne rolniczo i nieużytki. W celu optymalnego wykorzystania powierzchni ziemi, uporządkowania przestrzeni rolniczej i leśnej (skracanie granicy polno-leśnej), jak też właściwego zgodnego z warunkami glebowo-przyrodniczymi zagospodarowania gruntów, zaleca się wykonanie szczegółowego opracowania pt. "Program zalesień".

Tereny zabudowy znajdujące się w obszarach dolesień mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób. Warunki lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

W studium, co do zasady, nie zakłada się przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. Ewentualne korekty granic pomiędzy lasami a terenami o innej funkcji, wiążące się z koniecznością odlesienia niewielkich fragmentów lasu, dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### **4.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji**

Gmina Opole Lubelskie posiada potencjał pozwalający zakładać rozwój niektórych dziedzin związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Dotyczy to głównie form wypoczynku związanych z krótkim pobytem jedno- lub dwudniowym, w trakcie którego można zaznać uroków przebywania wśród lasów i stawów. Sprzyja temu atrakcyjność krajobrazowa północnej i południowej części gminy zachęcająca do odbywania wycieczek pieszych i rowerowych.

Biorąc pod uwagę istniejący potencjał należy wspierać aktywne formy wypoczynku poprzez dbanie o stan ścieżek i szlaków, wyposażanie w infrastrukturę turystyczną, prowadzenie kampanii informacyjno-promocyjnych.

Za szczególnie istotny i posiadający największy potencjał rozwoju uznaje się obszar Kluczkowic i Wrzelowca. Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej tego rejonu jest uwarunkowany stanem zachowania zabytków, krajobrazu kulturowego, środowiska przyrodniczego oraz technicznej bazy wypoczynkowej. Umiejętne wykorzystanie walorów i potencjału poprzez włączenie go do regionalnego systemu terenów rekreacyjnych umożliwi jego funkcjonowanie nie tylko w skali gminy. Odmiennego charakteru jest potencjał Emilcina – miejsca rzekomego lądowania UFO. Istnieje możliwość jego komercyjnego wykorzystania np. poprzez budowę tematycznego parku nauki i rozrywki

Ścieżki dydaktyczne i spacerowe oraz rowerowe wraz z ich infrastrukturą powinny być utrzymywane i wzbogacane o nowe atrakcje. Ponadto wskazane jest tworzenie nowych szlaków i łączenie ich z innymi produktami turystycznymi gminy i regionu.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ**

Głównym celem kierunków rozwoju systemu komunikacji jest poprawa stanu obsługi komunikacyjnej gminy. Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego, społecznego oraz poprawnego funkcjonowania struktury przestrzennej gminy konieczne jest utrzymanie i wzmacnianie istniejących zewnętrznych powiązań infrastruktury komunikacyjnej zarówno z najbliższymi miastami i gminami jak i dużymi ośrodkami regionu i kraju.

### **5.1. Drogi**

Wskazane jest utrzymanie istniejącej sieci drogowej oraz jej sukcesywna rozbudowa dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów zainwestowanych w gminie oraz przeznaczonych pod zainwestowanie.

Obok działań inwestycyjnych na istniejącej sieci drogowej, niezbędna będzie dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania, realizacja nowych odcinków dróg.

Drogi podstawowego układu zewnętrznych powiązań komunikacyjnych o klasach technicznych „GP” i „G” to: droga wojewódzka nr 747 – klasa GP, droga wojewódzka nr 824 – klasa G, droga wojewódzka nr 832 – klasa G.

W układzie dróg zbiorczych, dla poprawy geometrii przebiegu dróg oraz wyeliminowania kolizji z istniejącą zabudową, proponuje się drobne korekty przebiegu na drogach: nr 2634L na odcinku Zadole – Wandalin, nr 108165 na odcinku łączącym ją z drogą nr 2605L (z podniesieniem jej do klasy „Z”)

Jako drogę powiatową o względnie największym znaczeniu uznaje się drogę nr 2622L, łączącą Opole Lubelskie z Kraśnikiem. Południowy odcinek tego ciągu zostaje skierowany na ślad drogi gminnej nr 108162L, w kierunku powiązania z drogą wojewódzką nr 833. Proponuje się przyjęcie dla tej drogi parametrów jak dla klasy „Z”.

Do dróg, dla których należy przyjąć parametry techniczne jak dla klasy „Z” zaliczone zostały drogi nr: 2622L, 2626L, 2632L, 2634L, 2636L, 2605L.

Istotniejsze zmiany w dotychczasowym kształcie układu dróg klasy „L” to korekta przebiegu drogi nr 2621L w miejscowości Skoków. Pozostałym drogom powiatowym przypisana jest klasa techniczna drogi lokalnej.

Drogi gminne klasy „L” oraz klasy dojazdowej „D” tworzące układ podstawowej obsługi terenów zainwestowanych zostały wskazane na rysunku studium. Dopuszcza się możliwość uzupełnienia projektowanego układu dróg klasy L i D o nowe odcinki w trakcie opracowywania planów miejscowych.

### **5.2. Kolej**

Wskazane jest zabezpieczenie możliwości wykorzystywania istniejącej wąskotorowej linii kolejowej jako dużej atrakcji turystyczno-rekreacyjnej.

### **5.3. Szlaki rowerowe**

Zaleca się przeprowadzenie ścieżek rowerowych w pasach wszystkich dróg, pod warunkiem odpowiedniej izolacji od jezdni. W miarę pojawiających się potrzeb możliwe jest uzupełnianie istniejącego systemu ścieżek o nowe trasy.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę**

Dla systemów zaopatrzenia w wodę zakłada się:

- Rozszerzenie zasięgu obsługi na wsie nie posiadające zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
- Modernizację istniejących urządzeń wodociągowych, głównie ujęć wody i stacji wodociągowych.
- Zabezpieczenie i ochrona ujęć wód podziemnych w oparciu o opracowane projekty stref ochronnych oraz projekty ich zagospodarowania i realizacji.
- W wykorzystywaniu wód podziemnych dla celów przemysłowych należy dążyć do racjonalizacji ich wykorzystywania poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz wykorzystywanie wód powierzchniowych. Dotyczy to zakładów przemysłowych znajdujących się w obszarze miasta i gminy Opole Lubelskie.
- Powiązanie z systemem wodociągowym miasta Opole Lub. Dotyczy to głównie wsi i terenów urbanizowanych w bliskim sąsiedztwie miasta i zapewni niezawodność dostawy wody w warunkach specjalnych (tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków), bez konieczności budowy studni awaryjnych.

### **6.2. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych**

Rozwój systemu kanalizacji sanitarnej w gminie zakłada przede wszystkim:

- Likwidację dysproporcji pomiędzy stanem zainwestowania systemu wodociągowania wsi a stanem rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej;
- Podłączenie wsi i terenów urbanizowanych w sąsiedztwie miasta do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków;
- Dostosowywanie zasad stopniowego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy;

### **6.3. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych**

Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz założono zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie.

„Plan gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r.”, przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012 r., gminę Opole Lubelskie kwalifikuje do Regionu Południowo-Zachodniego z Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Bełżycach. W okresie przejściowym (do czasu zamknięcia składowiska), założono składowanie odpadów komunalnych na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Ożarowie II.

Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.

#### **6.4. Ciepłownictwo**

Ze względu na uwarunkowania przestrzenne i wynikające z tego ograniczenia w zaopatrywaniu w ciepło systemowe, zakłada się utrzymanie na obszarze gminy istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaleca się jednak eliminację uciążliwych palenisk węglowych i stosowanie do celów grzewczych i bytowych gazu ziemnego lub lekkiego oleju opałowego, a także pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii.

#### **6.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz**

Zakłada się dalszą gazyfikację gminy z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych, grzewczych i produkcyjnych.

W celu zapewnienia niezawodności dosyłu gazu do gminy przewiduje się dodatkowy dosył od strony południowej.

Dla gazociągów określa się strefę kontrolowaną tj. obszar wyznaczony po obu stronach jego osi, w którym obowiązują ograniczenia użytkowania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w energię cieplną, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.

W południowo-wschodniej części gminy projektuje się gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

#### **6.6. Elektroenergetyka**

Zakłada się zasilanie obszaru gminy w energię elektryczną z istniejącego GPZ 110/15kV Opole Lubelskie oraz sieć rozdzielczą średniego napięcia i stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W ramach modernizacji możliwe są zmiany przebiegu linii średniego napięcia pod warunkiem nie powodowania kolizji z innymi elementami zagospodarowania terenu. Wskazane jest prowadzenie nowych instalacji w formie skablowanych linii podziemnych.

Linie wysokiego napięcia posiadają strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu tj. zakaz zabudowy, składowania materiałów łatwopalnych oraz nasadzeń drzew wysokopiennych.

Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii wysokiego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii.

#### **6.7. Telekomunikacja**

Studium zakłada, że potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej będą zaspokajane stosownie do zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń i systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych. Nastąpi również rozwój światłowodowej sieci szerokopasmowej w oparciu o planowane węzły

dystrybucyjne w Kluczkowicach, Wandalinie i Woli Rudzkiej w ramach realizacji projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

### **6.8. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii**

Na terenie gminy możliwa do wykorzystania jest energia: wody, wiatru, promieniowania słonecznego i biomasy. Możliwości rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii zależą od ich lokalnych zasobów oraz od ograniczeń wynikających z konieczności ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i warunków życia człowieka.

Możliwość efektywnego wykorzystania energii wody istnieje tylko na rzece Chodelce. Znajdujący się w Wólce Komaszyczej jaz posiada parametry, które piętrzenie to predestynują do wykorzystania energetycznego. Do wykorzystania hydroenergetycznego jest również modernizowany jaz Ruda Opolska w Woli Rudzkiej.

Obszary przeznaczone pod lokalizację dużych elektrowni wiatrowych zostały wskazane na rysunku Studium. Na pozostałym obszarze możliwe jest realizowanie małych i mikroelektrowni wiatrowych.

Poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów szczególnych (Wrzelowiecki PK, Chodelski OCK) i przepisów ogólnych (lasy, tereny zalewowe itp.), na pozostałej części gminy możliwe jest lokalizowanie elektrowni solarnych. Z uwagi jednak na konieczność ograniczenia negatywnego wpływu wielkopowierzchniowych instalacji paneli fotowoltaicznych na krajobraz preferowanymi lokalizacjami powinny być tereny poeksploatacyjne (w ramach rekultywacji) i tereny składowisk wyłączonych z eksploatacji.

Małe instalacje na dachach budynków dopuszcza się na terenie całej gminy.

Gmina Opole Lubelskie posiadająca na swym terenie zakłady przetwórstwa owoców i warzyw oraz dobre warunki do uprawy roślin energetycznych na biomasę, ma dobre warunki dla rozwoju biogazowni rolniczych. Ilość odpadów z produkcji rolno-spożywczej oraz potencjalne możliwości uprawy kukurydzy i traw uzasadniają racjonalność budowy nawet większej biogazowni o mocy przekraczającej 2 MW oraz mniejszych.

Budowę biogazowni dopuszcza się na terenach: oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów stałych, produkcyjno-usługowych, a także przy gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (małe instalacje) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami o ochronie przyrody.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY**

W zakresie relacji przestrzennych, środowiskowych istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma fakt, iż otoczona jest obszarami chronionymi, stanowiącymi strefy ECONET – POLSKA, w tym o randze „międzynarodowych obszarów węzłowych” tej sieci. W niewielkiej odległości od granic gminy znajdują się również Kazimierski Park Krajobrazowy – na północy oraz posiadająca wyjątkowe wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe rangi międzynarodowej Dolina Wisły Środkowej – na zachodzie.

Położenie gminy w tak niezwykłym przestrzennie środowisku można uznać za unikatowe, stwarzające też unikalne szanse rozwoju, zwłaszcza – rekreacji i turystyki.

W zakresie zewnętrznych relacji przestrzennych – urbanizacyjnych decydujące znaczenie dla miasta i gminy Opole Lubelskie ma względna bliskość Lublina i aglomeracji

lubelskiej. Opole znajduje się w bliskiej zewnętrznej strefie aglomeracji, co oznacza, że ma z nią potencjalnie silne związki funkcjonalne, które powinny być wykorzystywane.

W zakresie relacji przestrzennych szczególne znaczenie ma fakt, iż w jej centrum znajduje się miasto Opole Lubelskie. Mimo częściowego wydzielenia administracyjnego oba obszary, tj. miasto i gmina stanowią wspólną strukturę funkcjonalną.

Na dynamikę i kierunki rozwojowe gminy znaczny wpływ mieć będą jej główne powiązania komunikacyjne – istniejące i projektowane, potencjalne, w tym zwłaszcza szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i krajowym, które krzyżują się w rejonie Opola.

Dla rozwoju urbanizacyjnego miasta i gminy szczególne znaczenie mają jednak powiązania z aglomeracją lubelską. Obecnie drogą o znaczeniu regionalnym, wojewódzkim jest droga nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec N. Wisła - Opole Lubelskie- Bełżyce - Konopnica. Po ukończeniu budowy mostu w Kamieniu znacznie wzrośnie ranga tej drogi gdyż połączy ona województwo lubelskie z mazowieckim i świętokrzyskim. Będzie to najkrótsza trasa z Lublina do Kielc. Dla perspektyw rozwojowych miasta i gminy ma to znaczenie zasadnicze.

Poważną rolę, głównie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej czy turystycznej w mieście i gminie pełnił będzie szlak Drogi Nadwiślańskiej przebiegającej przez Opole Lubelskie, wiążąc miasto z Puławami i trasą S17 na północy oraz Annopolem i kierunkiem na Kraków na południu.

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej zawartej w zmianie studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji założeń zmiany studium gminy Opole Lubelskie konieczne jest opracowanie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniającej politykę przestrzenną zawartą w studium.

Biorąc pod uwagę, że studium wskazuje lokalizację obiektów (obszarów) szczególnych, o istotnym dla rozwoju gminy znaczeniu, jak np. ośrodki turystyczno-rekreacyjne, ośrodki podmiejskie i in. wskazane jest opracowanie dla tych terenów planów miejscowych w pierwszej kolejności. Dotyczy to np. ośrodka turystyczno-rekreacyjnego Kluczkowice-Wrzelowiec, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów, na których się ją dopuszcza po odpowiednim zdelimitowaniu.

W przypadku stwierdzenia nadwyżki rezerw terenów inwestycyjnych, dopuszcza się możliwość ograniczenia w planach miejscowych zasięgu, wskazanych w studium, terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **7.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów**

Dla wskazanych na rysunku Studium obszarów funkcjonalno-przestrzennych przyjmuje się następujące oznaczenia i ustalenia:

**RM1** – tereny zabudowy zagrodowej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka);

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pod warunkiem, że w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej.

**RM2** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych);
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie kolidującej z zabudową podstawową;
- w przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy nowoprojektowaną zabudową mieszkaniową a uciążliwą zabudową rolno-produkcyjną zabudowa mieszkaniowa będzie ustępować rolno-produkcyjnej.

**RM2/U** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej lub prowadzeniu gospodarstwa rolnego, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy zagrodowej zabudową związaną z różnymi formami usługowo-produkcyjnych działalności gospodarczych powiązanych z rolnictwem (np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, agroturystyka) oraz usług nieuciążliwych (handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych.

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inne służące funkcji mieszkaniowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych (np. handlu, rzemiosła, gastronomi, usług finansowych, usług hotelarskich i innych).

**U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowo-mieszkaniowe i gospodarcze.

**U** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych i komercyjnych:

- zabudowa podstawowa – budynki usługowe i inne służące funkcji usługowej.

**UT** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku.

**UTe** – tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji:

- zabudowa podstawowa – budynki i obiekty służące funkcji świadczenia usług w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku ze szczególnym wskazaniem na utworzenie parku rozrywki o tematyce ufologicznej i kosmicznej.

**MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej i usługowe oraz inne służące tym funkcjom.

**UK** – tereny zabudowy usług kultu religijnego:

- zabudowa podstawowa – budynki świątyn i inne im towarzyszące takie jak np. plebanie itp..

**ML** – tereny zabudowy lotniskowej:

- zabudowa podstawowa – zabudowa lotniskowa oraz obiekty i urządzenia służące rekreacji;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych towarzyszących usługom rekreacji (mała gastronomia, wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji itp.).

**PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków.

**PUB** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW:

- zabudowa podstawowa – budynki produkcyjne, usługowe, magazyny, składy, budynki funkcji mieszanych, stacje paliw i inne służące funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- dopuszcza się realizację działalności uciążliwych oraz biogazowni rolniczych pod warunkiem, że nie będą one oddziaływać znacząco negatywnie na istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz na obiekty i obszary objęte ochroną prawną – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- dopuszcza się możliwość budowy instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, ze szczególnym wskazaniem lokalizacji na dachach budynków.

**PG** – obszary i tereny górnicze eksploatacji powierzchniowej:

- zagospodarowanie i eksploatacja złoża zgodnie z indywidualnymi koncesjami;

- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania zrekultywowanych terenów;
- dopuszcza się wykorzystanie terenu wyeksploatowanego złoża do lokalizacji instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**ZP/U** – tereny zieleni publicznej, sportu, rekreacji i usług nieuciążliwych:

- zabudowa podstawowa – budynki, urządzenia i inne obiekty związane z terenami zielni urządzonej, obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz towarzyszących im usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w tym obsługi turystyki.

**IO** – tereny infrastruktury technicznej – składowanie i unieszkodliwianie odpadów:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

**IK** – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków:

- zabudowa podstawowa – obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków;
- dopuszcza się realizację instalacji pozyskującej biogaz z oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń służących gospodarce komunalnej.

**R** – tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska:

- podstawowe przeznaczenie - tereny upraw rolnych;
- obowiązuje ochrona gleb organicznych i mineralnych o klasach bonitacyjnych I-III;
- zakaz zabudowy;
- dopuszcza się, za wyjątkiem obszarów występowania gleb należących do I - III klasy bonitacyjnej i gleb organicznych, możliwość realizacji obiektów ściśle związanych z produkcją rolną takich jak np. szklarnie.

**Ustalenia dla pozostałych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

- **lasy (ZL)** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi planami urządzania lasów, w tym ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny wskazane do zalesienia (ZLd)** – zgodnie z ustaleniami przyjętymi w podrozdziale Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- **tereny cmentarzy (ZC)** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy,
- **zbiorniki wodne** – zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością gospodarczego oraz rekreacyjnego wykorzystania,
- **ujęcia wody** – do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym pozwoleniami wodno-prawnymi.

- **stacja redukcyjno-pomiarowa gazu** – projektowana, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **7.2. Tereny wyłączone spod zabudowy**

W Studium przyjmuje się za tereny wyłączone spod zabudowy tereny nie wskazane lub dopuszczone w nim pod zabudowę a obejmujące w szczególności obszary:

- objęte ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. obszary Natura 2000 Komasyce, rezerваты przyrody oraz użytki ekologiczne,
- lasów, w tym również polan śródleśnych, za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych,
- stref ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych na podstawie odpowiednich decyzji,
- gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych I-III oraz gleb organicznych,
- dolin rzecznych, obniżen terenu oraz łąk,
- innych stref niż wskazane w niniejszym Studium, a ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- stref ochronnych od obszarów lokalizacji urządzeń energetyki wiatrowej – 500 m.

Na rysunku Studium zostały wskazane najważniejsze zwarte obszary wyłączone spod zabudowy.

## **7.3. Obszary rozwoju nowej zabudowy**

Obszary rozwoju nowej zabudowy zostały wyznaczone w wyniku uwzględnienia potrzeb określonych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych zostały wzięte pod uwagę w szczególności uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, powiązania funkcjonalne, efektywność wykorzystania przestrzeni oraz koszty zapewnienia odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Powierzchnie wyznaczonych terenów inwestycyjnych zostały obliczone na podstawie zapotrzebowania na nową zabudowę określoną w powierzchni użytkowej budynków przy uwzględnieniu średniej intensywności zabudowy działek inwestycyjnych w gminie w podziale na funkcje zabudowy.

Zdecydowana większość obszarów nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w ilości określonej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, została wyznaczona jako przedłużenie lub uzupełnienie terenów zabudowy istniejących jednostek osadniczych. Zapewni to spójność przestrzenną, intensywniejsze jej wykorzystanie oraz obniży koszty zapewnienia infrastruktury.

Nowe obszary zabudowy usługowej w większości są ściśle związane z terenami mieszkaniowymi i zostały wyznaczone w ich bezpośrednim sąsiedztwie lub z nimi przemieszane. Nieco inaczej wygląda sytuacja usług turystyki, które ze względu na swoją specyfikę nie zawsze sąsiadują bezpośrednio z zabudową o funkcji mieszkaniowej, jednakże i one posiadają dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Tereny rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej wyznaczone zostały w sąsiedztwie węzłów drogowych nowej obwodnicy Opola Lubelskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. Podyktowane jest to bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz łatwością i stosunkowo niskimi kosztami uzbrojenia sieciami infrastruktury technicznej.

## **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Budżet Gminy Opole Lubelskie od wielu lat stabilnie wzrasta a wydatki inwestycyjne w ostatnich latach wynoszą średnio 16%. Sytuacja społeczno-gospodarcza a także nowe uwarunkowania komunikacyjne wskazują na utrzymanie się tego trendu lub nawet jego przyśpieszenie. W związku z tym finansowanie inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy jest i będzie zapewnione na odpowiednio wysokim poziomie.

## **Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Wyznaczenie w studium nowych terenów zabudowy wywoła konieczność podjęcia przez gminę działań inwestycyjnych w zakresie zapewnienia infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Największe wydatki związane będą z budową lub gruntowną modernizacją około 10 km dróg gminnych. Ponadto konieczne będzie uzbrojenie terenów budowlanych sieciami infrastruktury technicznej. Dzięki powiększeniu powierzchni terenów zabudowy w ramach rozwoju istniejących jednostek osadniczych oraz trzydziestoletniej perspektywie ich rozwoju, wspomniane koszty będą stosunkowo niskie i nie obciążą zbytnio budżetu gminy.

W przypadku infrastruktury społecznej szacunkowe koszty inwestycyjne będą jeszcze mniejsze ponieważ ograniczą się głównie do podnoszenia standardów funkcjonowania istniejących jednostek. Posiadają one potencjał rozwojowy w ramach dotychczasowych obiektów, które będą wymagały jedynie odpowiednich adaptacji.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe wyniki finansowe, wysokość wydatków inwestycyjnych oraz optymistyczne prognozy gospodarcze należy stwierdzić, że przewidywane finansowanie infrastruktury dla nowo wyznaczonych w studium terenów zabudowy będzie zagwarantowane w stopniu co najmniej zadowalającym.

### **7.4. Obszary przestrzeni publicznych**

W granicach opracowania studium najistotniejszą przestrzenią publiczną jest obszar zespołu pałacowo-parkowego oraz sąsiednie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kluczkowicach oznaczone na rysunku studium symbolem ZP/U.

Na terenie gminy występują przestrzenie publiczne o charakterze lokalnym, posiadające niewielkie powierzchnie, są to: place, skwery, zieleńce, tereny przyszkolne wraz z boiskami, tereny przykościelne itp.. Na rysunku Studium, z uwagi na skalę opracowania, zostały zaznaczone lokalizacje najważniejszych z nich bez dokładnego określania ich granic.

## **8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Opole Lubelskie zaliczają się:

- budowa zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824,
- przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich,
- przebudowy i modernizacje powiatowych dróg publicznych,

- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową w Wandalinie.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- rozbudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa sieci rozdzielczej gazu ziemnego,
- budowy, przebudowy i modernizacje gminnych dróg publicznych,
- budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,
- budowa i utrzymanie terenów usług sportu i rekreacji.

## **9. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary przestrzeni publicznych objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni określane będą w sporządzanych w miarę potrzeb nowych planach.

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości. Nie wyklucza to jednak wyznaczenia takich obszarów w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przepisów odrębnych, obowiązek sporządzenia planu miejscowego powstanie po utworzeniu Wrzelowieckiego Parku Kulturowego.

Nie ustala się kolejności sporządzania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy przyjąć, iż kolejność ich sporządzania będzie uzależniona od potrzeb i możliwości budżetowych gminy.

## **10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Największe potrzeby w zakresie przekształceń i rehabilitacji zabudowy występują w obszarach, gdzie współczesna zabudowa wprowadziła niekorzystne dominanty architektoniczno-urbanistyczne, wprowadzając chaos i dysharmonię.

Wskazane są działania zmierzające do poprawy estetyki tych obszarów, integracji przestrzennej historycznych i współczesnych obiektów (np. w Kluczkowicach Osiedlu) oraz w miarę możliwości, do nawiązywania do tradycyjnych form i detali zabudowy.

Do terenów wymagających rekultywacji należą wyrobiska powstałe na skutek powierzchniowej eksploatacji złóż piasku i żwiru. Po zakończeniu eksploatacji rekultywacji będzie wymagał teren składowiska odpadów w Ożarowie.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W chwili obecnej brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynym obszarem występowania zjawisk powodziowych w gminie jest dolina Chodelki okresowo zalewana wodami rzecznyymi w czasie wezbrań. Tereny te nie są zabudowane, stanowią je łąki, torfowiska i obniżenia terenu.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych znajdują się w południowej części gminy – zostały wskazane na rysunku studium. Znajdują się w oddaleniu i nie zagrażają terenom zainwestowanym.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

## **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

Na terenie gminy Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic określonych w art. ust 2a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.

## **15. ZMIANY W KIERUNKACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ODNIESIENIU DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opole Lubelskie uchwalone zostało w 2001 roku. Upływ czasu, zmiany w prawie oraz sytuacji społeczno-gospodarczej spowodował w znacznej części jego dezaktualizację.

Zakresu zmian, jakie niniejsze Studium wprowadza w kierunkach polityki przestrzennej gminy, nie można odnieść jedynie do ustaleń obecnie obowiązującego studium, ale również do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uszczegóławia i konkretyzuje zapisy studium dając im czytelny wyraz graficzny.

Mając na uwadze powyższe, studium aktualizuje uwarunkowania i wprowadza zmiany w kierunkach rozwoju struktury przestrzennej gminy obejmujące w szczególności:

- wyznaczenie nowych terenów dolesień na obszarach gruntów o bardzo małej przydatności rolniczej;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej (RM1);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RM2);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RM2/U);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej (U);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy letniskowej (ML);
- wyznaczenie terenu zabudowy usług turystyki i rekreacji – parku rozrywki (UTe);

- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PU);
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PUB) z dopuszczeniem biogazowni o mocy powyżej 100 kW;
- wyznaczenie nowych terenów górniczych eksploatacji powierzchniowej (PG);
- wyznaczenie miejsc lokalizacji małych elektrowni wodnych na rzece Chodelce;
- wyznaczenie granic projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia-Jankowa”;
- wyznaczenie granic projektowanego Wrzelowieckiego Parku Kulturowego;
- wskazanie potencjalnego przebiegu zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824;
- wskazanie przebiegu nowych dróg publicznych klas technicznych lokalnych i dojazdowych;
- rezygnację z budowy linii kolejowej normalnotorowej;
- rezygnację z budowy nowej drogi klasy GP jako alternatywy dla drogi wojewódzkiej nr 747;
- uaktualnienie elementów systemu przyrodniczego gminy wraz z określeniem zasad jego ochrony i zagospodarowania;
- aktualizację zasad zagospodarowania i terenów wymagających ochrony konserwatorskiej;
- wprowadzenie granic obszarów Natura 2000: PLH060054 „Opole Lubelskie” i PLH060063 „Komaszyce”;
- wyznaczenie projektowanych użytków ekologicznych: „Łąki Skoków – Emilcin” i „Stawy w Kluczkowicach”.

Zakres dokonanych zmian w obowiązującym Studium w zakresie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie będzie w przyszłości skutkował zmianą sposobu użytkowania części gruntów. Efektem tego będzie:

- zwiększenie powierzchni gruntów rolnych zabudowanych,
- zwiększenie powierzchni gruntów leśnych,
- zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny komunikacyjne, tereny lokalizacji urządzeń wykorzystującej odnawialne źródła energii, tereny usługowe i produkcyjne).

**BURMISTRZ OPOLA LUBELSKIEGO**

**Załącznik nr 2 A**  
do uchwały nr **XL/297/2014**

Rady Miejskiej  
w Opolu Lubelskim

z dnia 15 lipca 2014 r.

**ZMIANA**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE  
LUBELSKIE CZĘŚĆ 2 A – MIASTO OPOLE LUBELSKIE**

- zapis ujednolicony -

**Nazwa opracowania:**

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie – miasto Opole Lubelskie*

- ZAŁ. 1A - rysunek ujednolicony studium – skala 1: 5000
- ZAŁ. 2 A – tekst ujednolicony studium

**Zleceniodawca:**

*Gmina Opole Lubelskie*

**Wykonawca:**

*Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna*

*„WIDOK” mgr inż. arch. Anna Muzyka*

*20-072 Lublin, ul. Czechowska 2/21*

*tel. (81) 532 42 22, fax: (81) 532 42 22, e-mail: [pracowniawidok@wp.pl](mailto:pracowniawidok@wp.pl)*

**Główny projektant:**

*mgr inż. arch. Anna Muzyka*

*członek Okręgowej Izby Urbanistów*

*z siedzibą w Warszawie – WA-345*

## SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE .....	5
II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO .....	8
1. Sytuacja społeczno-gospodarcza miasta .....	8
2. Mieszkalnictwo .....	10
3. Usługi .....	11
4. Zieleń miejska .....	12
5. Gospodarka gruntami .....	13
6. Tereny i obiekty prawnie chronione .....	13
7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	15
8. Zagrożenia środowiska .....	15
9. Infrastruktura techniczna .....	17
III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA .....	20
1. Cele strategiczne .....	20
2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych .....	20
IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA ....	27
1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze) .....	27
2. Uwarunkowania kulturowe .....	29
3. Uwarunkowania przestrzenne .....	32
4. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze i programowe .....	34
1) Ludność .....	34
2) Mieszkalnictwo .....	34
3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej .....	36
4) Usługi i administracja .....	36
5) Tereny zielone .....	42
5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym .....	43

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	48
1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej .....	48
2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta .....	49
3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej .....	62
4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych .....	84
5. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	84
6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	86
7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	86
8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filtr ochronny .....	86
9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji .....	86
10. Bezpieczeństwo publiczne .....	87
11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	87
12. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	88
13. Granice terenów zamkniętych .....	89
14. Interpretacja zapisu studium .....	89
15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	90
16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów.....	91
VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ STUDIUM I SYNTEZA USTALEŃ	93

# I. INFORMACJE OGÓLNE

## 1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania zmiany Studium stanowi *Uchwała Nr XXVI/ 171/ 2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.*

*Zmiana dotyczy „ studium gminy”, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24.04.2001 r., które odwołuje się do obowiązującego dla obszaru miasta w granicach administracyjnych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998 r.*

Zmiana studium została wykonana przez wielobranżowy zespół projektowy na podstawie umowy z dnia 15.01.2013 r., zawartej pomiędzy Gminą Opole Lubelskie a Pracownią Urbanistyczno-Architektoniczną „Widok” w Lublinie – w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zmianami).

## 2. Cel opracowania

### **2.1 Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do obszaru miasta, obejmującej:**

- *zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych miasta, rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;*
- *określenie podstawowych kierunków rozwoju miasta i funkcji terenów, zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądaney weryfikacji istniejącego i planowanego zagospodarowania;*
- *określenie warunków ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego gminy;*
- *określenie terenów rozmieszczenia funkcji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszarów na których będą rozmieszczane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*

*-stworzenie merytorycznych podstaw prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;*

*- określenie podstaw formułowania strategii i programów rozwojowych dot. realizacji określonych celów i wynikających z polityki samorządu;*

*- stworzenie podstaw do sporządzania i koordynacji planów miejscowych.*

### **3. Zakres opracowania**

*1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) zastępująca ustawę dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 415 z późn. zmianami) na podstawie której, były opracowane obowiązujące na obszarze miasta dokumenty studium oraz zmiany dokonane w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – spowodowały konieczność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno – prawnych.*

*Zapisy art. 9 ust.4 wymienionej wyżej ustawy z 2003 r. jednoznacznie stwierdzają: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” a w art. 20 ust. 1 „ Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium.”*

*2. Rada Miejska w Opolu Lubelskim podjęła Uchwałę na mocy której zmianie podlega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie dotyczącym obszaru miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych.*

*Niniejsza zmiana studium wprowadza :*

*- w tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIII/298/98 z dnia 18.06.1998r., (do którego odwołuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie uchwalone Uchwałą Nr XXIII/208/01 z dnia 24.04.2001r.) ustalenia dotyczące nowych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w zakresie wynikającym z dotychczasowego sposobu użytkowania, przekształceń dotychczasowego przeznaczenia i wniosków osób fizycznych, instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium – w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego. Tekst zmiany studium zachowuje ustalone w studium z 1998r. główne kierunki rozwoju i wyznaczone strefy funkcjonalno- przestrzenne ( ze zmianą numeracji części z nich). Nowo wyznaczone strefy zostały wydzielone w dostosowaniu do stanu faktycznego ( strefa zabudowy istniejącej – M16, wydzielona ze strefy E1) oraz znaczenia w Systemie Przyrodniczym Gminy (strefa E3) oraz nowych kierunków*

rozwoju mieszkalnictwa i usług ( obszary M10, M12, M13) i przedsiębiorczości (obszary M8, M15).

Rysunek zmiany „Studium”, opracowany w skali 1:5000, zawiera określone zapisami oznaczeń - uwarunkowania i wynikające z nich kierunki zagospodarowania oraz zasady działań ( adaptacja, ochrona, przekształcenia, rehabilitacja, rewitalizacja, rewitalizacja). Na podstawie wniosków osób fizycznych i instytucji wyznaczono nowe tereny rozwojowe, ustalając ich etapowe zagospodarowanie (tereny rozwojowe i tereny kierunkowego rozwoju) i oznaczając je symbolami literowymi w kolorze „biskupim”, odpowiadającymi przeznaczeniu podstawowemu. Tereny wskazane do przekształceń, ze względu na aktualne uwarunkowania, oznaczone są symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), wg których, symbol przed ukośnikiem oznacza przeznaczenie dotychczasowe, po ukośniku – przeznaczenie docelowe. Tereny, dla których „Studium” ustala adaptację przeznaczenia lub sposobu użytkowania, otrzymały oznaczenia barwne ( bez oznaczeń literowych). W odniesieniu do dróg – odcinki dróg dla których ustalono nowy przebieg (projektowane) oznaczono symbolami koloru „biskupiego”, których kategoria lub klasa będzie zmieniona – oznaczono symbolami literowymi z ukośnikiem (koloru czarnego), odpowiednio jak dla terenów przekształceń.

Zmiany zapisów studium, zarówno w zakresie uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania, wynikają w szczególności z konieczności uwzględnienia przepisów prawnych oraz wniosków instytucji a także polityki przestrzennej o ponadlokalnym charakterze - koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa i lokalnym – strategii rozwoju gminy. Wprowadzono nowe ustalenia, na podstawie opracowania ekofizjograficznego, w zakresie środowiska przyrodniczego – uwzględniające stan ochrony prawnej jego elementów, uwarunkowania wynikające z wyznaczenia Systemu Przyrodniczego Gminy (SPG) i zasad jego kształtowania ( w szczególności w odniesieniu do terenów wymagających przekształceń zagospodarowania lub przeznaczenia, rehabilitacji i rewitalizacji).

W zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony obiektów figurujących w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków. Uwzględnione zostały działania wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych..

W zakresie przeznaczenia terenów – ustalono tereny przekształceń funkcjonalnych (ME/MN; MR/MU; PS/MU; PP/P,U; DH/UM; DG/UM; UP/MM; MW/MM; UC/UM; KS/UM; KS/MU; ZU/ZC; BZ/BZ,P,U; PS/Rł; TP/US; TK/K,P-O; ZP/US,U); DG/P,P-O; DG,UC/MN; KK/U; DK/U; K/US; K/U; KK/US; K/MU; MN/U) oraz nowe tereny rozwojowe (MN; U; U,P; MM; P,U; ZC; P; P-O; RM,MN).

*W zakresie komunikacji wyznaczono nową trasę obwodnicy południowej (KD-W(GP)/KDK), wraz z obiektami inżynierskimi oraz pasem zieleni izolacyjnej, projektowane odcinki ulic wskazane do zaliczenia do sieci dróg gminnych, odcinki dróg powiatowych i gminnych wskazane do przekształceń kategorii oraz istniejące odcinki dróg wojewódzkich – wskazane do przekształceń kategorii i klas.*

*W zakresie infrastruktury technicznej uzupełniono zasady dotyczące w szczególności zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenia ścieków oraz elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono ponadto, obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii ( biogazowni, fotowoltaiki) wraz ze strefami ochronnymi.*

*Wprowadzono uzupełniające ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych w strefach wydzielonych w obowiązującym studium, oraz nowe zapisy dla obszarów rozwoju wyznaczonych zmianą studium.*

#### **4. Materiały wyjściowe do studium**

*W ramach prac nad zmianą studium wykorzystane zostały następujące materiały wyjściowe:*

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 r., ze zmianami ( 2009, 2011, 2012),*
- Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006 – 2020,*
- Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego z 2006 r.,*
- Ekofizjografia podstawowa dla obszaru gminy Opole Lubelskie, opracowana w 2012r. , obejmująca:
  - cz. opisową – 1 tom,*
  - cz. graficzną – sporządzona na trzech mapach w skali 1:10 000 ( dwie mapy - analityczna oraz syntetyczna mapa kompleksowych ocen i waloryzacji środowiska przyrodniczego),**
- Strategia Rozwoju Gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015,*
- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ,)*
- Czteroletni program opieki nad zabytkami dla gminy Opole Lubelskie na lata 2013-2016,*
- Studium Wartości Kulturowych – Katalog obiektów zainteresowania konserwatorskiego - tom I, oprac. Zespół Dokumentacji Historycznej „ Mansarda”, 1999 r.,*
- Studium Wartości Kulturowych i Uwarunkowań Konserwatorskich, oprac. Z.D.H. „ Mansarda”, 1999 r.,*
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. ( opublikowany w Dz.Urz. Woj. Lubel. z 2004 r. Nr 48, poz. 985 ).*

## II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

### 1. Sytuacja społeczno- gospodarcza

- Restrukturyzacja gospodarki, jaka ma miejsce od początku lat dziewięćdziesiątych spowodowała następstwa również w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Wiele zakładów i jednostek gospodarczych jest w trakcie przekształceń własnościowych, branżowych lub likwidacji. Przeważnie powoduje to zmniejszenie liczby miejsc pracy.
- Ogółem na terenie miasta, w ciągu ostatnich lat *wraz ze spadkiem liczby mieszkańców miasta o ok. 7.5% w stosunku do liczby mieszkańców w 1998r. (w którym weszło w życie dotychczas obowiązujące studium)* zmniejszyła się liczba osób zatrudnionych. Wynikiem takiej sytuacji jest duża liczba bezrobotnych; *rejestrowane obecnie bezrobocie nie wynika jednak bezpośrednio z rzeczywistego braku miejsc pracy.* Liczba bezrobotnych ulega w poszczególnych miesiącach wahaniom, niemniej jednak ogólnie w Opolu Lubelskim *bezrobocie nie ma charakteru strukturalnego* .
- Istotnym problemem jest wprowadzenie takiej polityki przestrzennej, która stwarzałaby warunki do zwiększenia liczby miejsc pracy w różnych dziedzinach działalności gospodarczej (przetwórstwo, administracja, turystyka, usługi publiczne i komercyjne).
- Miasto związane ze strefą tzw. „Powiśla” posiada naturalne predyspozycje rolno- produkcyjne oraz rekreacyjne, obecnie nie w pełni wykorzystane. *Podejmowane są działania w ramach zintegrowanych inwestycji na obszarze Przełomu Wisły docelowo (Geoparku Przełomu Wisły), Krainy Lessowych Wąwozów i in., mające sprzyjać rozwojowi gospodarczemu i ochronie zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz edukacyjnych gmin Powiśla Województwa Lubelskiego.*
- *Problematycznymi zagadnieniami wpływającymi na niedostateczny rozwój funkcji rekreacji, turystyki, działalności gospodarczej są: niskie wykorzystanie obszarów cennych przyrodniczo w wyniku zdegradowanej infrastruktury terenów rekreacyjnych lokalizowanych w obszarze Natura 2000 ( na obszarze miasta to kompleks stawów na przedpolu zespołu pałacowo- parkowego); mało efektywne wykorzystanie zasobów przyrodniczych Opola Lubelskiego na potrzeby gospodarcze; zły stan zasobów pozwalających na rozwój gospodarki opartej na inteligentnych specjalizacjach regionu , w tym usług prozdrowotnych; słabe wykorzystanie potencjału i marginalizacja Opola Lubelskiego jako ośrodka o silnych walorach kulturowo – przyrodniczych; niedostateczne wykorzystanie funkcji społecznych i gospodarczych miasta Opole Lubelskie;*

*ograniczony dostęp do obszaru w wyniku braku odpowiedniego skomunikowania m.in. na szlaku Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza zdegradowana stacja znajduje się na obszarze miasta a obecny stan torów pozwala jedynie na komunikację między Opolem i Nałęczowem - spójne zarządzanie transportem na obszarach rekreacyjnych gmin Powiśla, na których kolejka jest markowym produktem turystycznym wymaga modernizacji terenów kolejowych, które warunkują poprawę ruchu turystycznego na linii Nałęczów - Opole Lubelskie.*

*Sukcesywnemu rozwojowi podlega sieć skupu i przetwórstwa owoców i warzyw, których rejon Opola jest jednym z większych producentów w województwie lubelskim.*

- Zaangażowanie użytkowników gospodarstw rolnych i gruntów w produkcję towarową oraz jej struktura wskazują na potrzebę *dalszego rozwoju* obsługi w zakresie zbytu.

- Miasto ma dobre warunki do rozwoju funkcji obsługi rolnictwa i ogrodnictwa, w tym także do rozwoju funkcji terenochłonnych. Rozwój taki umożliwiają *restrukturyzacja nie funkcjonujących zakładów (d. cukrownia – w kierunku działalności gospodarczej, usług z możliwością działalności rekreacyjnej), tereny wskazane do przekształceń funkcjonalnych (np. teren wyznaczony w planie na odtworzenie targowiska miejskiego – zmianą studium przeznaczony na funkcje działalności gospodarczej), niezagospodarowane tereny, wyznaczone w planie miejscowym na funkcje przedsiębiorczości, tereny rolne o korzystnych warunkach uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej na obrzeżach miasta w otoczeniu budowanej obwodnicy południowej).*

- *Podniesienie rangi centrum miasta i przygotowanie go do pełnienia roli centrum usługowo – kulturalnego m.in. poprzez zwiększenie możliwości organizacji imprez o charakterze regionalnym.*

- Użytki zielone oraz tereny leśne należy objąć bezwzględną ochroną.

- Z uwagi na położenie miasta w III strefie atrakcyjności turystycznej oraz dla zapewnienia dobrych warunków zamieszkania i życia mieszkańcom należy wprowadzić zasadę rozwoju zrównoważonego jako podstawy wszelkiej działalności w mieście.

## **2. Mieszkalnictwo**

- Charakterystyczny dla miasta jest dość znaczny udział zabudowy wielorodzinnej .  
- W ramach terenów zainwestowanych w mieście nie ma już zbyt wiele niezabudowanych rezerw pod budownictwo mieszkaniowe, w tym i wielorodzinne.

- Dalsza realizacja różnych rodzajów mieszkalnictwa może odbywać się poprzez:

- przebudowę istniejącej zabudowy substandardowej,

- szacuje się, że około 20% istniejącej substancji jest w złym stanie technicznym,
- *zagospodarowanie terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co uwarunkowane jest opracowaniem planów miejscowych i budową infrastruktury technicznej.*
  - Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w mieście jest zróżnicowane w zależności od rodzaju zabudowy:
  - Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej są małe. W istniejącej zabudowie wielorodzinnej należy przyjąć docelowo zmniejszenie liczby mieszkańców.
  - W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej *standard zabudowy określony wskaźnikiem powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca określa się jako dobry.* Stan techniczny około 20% budynków *wymaga działań modernizacyjnych, remontów lub rozbiórki.*

### **3. Usługi**

- Opole Lubelskie pełni funkcje ośrodka obsługi subregionu zajmującego południowo-zachodnią część województwa lubelskiego, zamieszkałego przez około 63 000 osób. Miasto w niedostatecznym stopniu wykorzystuje pozycję ośrodka wielofunkcyjnego, częściowo funkcje te występują w Kraśniku i Poniatowej.
- *W obszarze urbanizacji miasta utrzymuje się rezerwy terenów , które mogłyby stanowić ofertę dla lokalizacji urządzeń i jednostek administracyjnych o zasięgu ponadregionalnym oraz usług specjalistycznych. Realizacja ich zwiększyłaby rangę miasta w regionie.*
- Wielkość i standard obiektów usług publicznych, w tym szkolnictwa ponadpodstawowego (którego tradycje sięgają dawnych lat), ochrony zdrowia, kultury, *po ich modernizacji, rozbudowie, przekształceniach funkcjonalnych i budowie nowych obiektów, odpowiada potrzebom obsługi mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie oraz powiatu opolskiego, z wyłączeniem funkcji ochrony zdrowia i opieki społecznej.*
- W studium *ustala się rejony lokalizacji terenów pod usługi publiczne w terenach przeznaczonych w planie miejscowym na usługi publiczne i zabudowanych obiektami usług publicznych - lokalnych i ponadlokalnych, w terenach zabudowanych częściowo i przeznaczonych na koncentrację usług (publicznych i komercyjnych) i usługowych oraz na terenach rozwojowych mieszkalnictwa mieszanego, o wielkościach dostosowanych dla obsługi miasta o takim znaczeniu i wielkości. Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów usługowych.*
- Miasto powinno wykorzystać tradycje targowe (którym zawdzięcza swoje powstanie) poprzez zorganizowanie zaplecza funkcji giełdowo-towarowej. Początki tego w Opolu już istnieją. *Funkcje giełdy towarowej mogą pełnić tereny i obiekty przemysłowe dawnej cukrowni, tereny niezabudowane, wskazane w studium do zagospodarowania na funkcje przedsiębiorczości, o korzystnych warunkach obsługi infrastrukturalnej, w szczególności komunikacyjnej.*
- Wykorzystując zasoby środowiska naturalnego, kulturowego oraz wolne zasoby *kapitału ludzkiego , należy stworzyć warunki do rozwoju turystyki.*

Brak bazy – niski standard gastronomii, mało miejsc hotelowych – nie zachęcają obecnie do traktowania miasta jako zaplecza turystycznego.

*Stan ten stopniowo ulega zmianie w szczególności poprzez działania związane z tworzeniem nowych stref turystycznych i rekreacji obejmujących kompleks stawów w dolinie rzeki Janówki (Leonki), zrewitalizowany zabytkowy park miejski będący obiektem na szlaku rezydencji magnackich województwa lubelskiego wraz z wyposażeniem parku w strefy rekreacji i ścieżkę zdrowia, przebudowany i rozbudowany zabytkowy spichlerz, dostosowany do pełnienia roli Opolskiego Centrum Kultury a także poprzez działania poza obszarem gminy i miasta Opole Lubelskie – modernizacja Nadwiślańskiej Kolejki Wąskotorowej, której pierwsza stacja znajduje się w Opolu Lubelskim.*

- *Należy w studium uwzględnić możliwość lokalizacji funkcji usługowej, w tym zaliczanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, produkcję, składy i magazyny oraz na terenach kierunkowego rozwoju tych funkcji.*

#### **4. Zieleń miejska**

- *Największy urządzony teren zieleni publicznej stanowi park miejski, obecnie zrewitalizowany i pełniący funkcje głównego obszaru rekreacji dla mieszkańców miasta, z wyznaczonymi miejscami do uprawiania sportu i odnowy biologicznej . Lokalizacja jego, w znacznej odległości od najbardziej zurbanizowanych terenów powoduje, że jest on wykorzystywany głównie jako miejsce wypoczynku świątecznego lub masowych imprez kulturalnych jak np. "Manufaktura Smaku".*

– *Pozostałe tereny zielone w obszarze zurbanizowanym miasta to: skwer na starym rynku, w centrum zabytkowego układu urbanistycznego miasta – obecnie podjęto działania jego rewaloryzacji i rewitalizacji, jako „przestrzeni publicznej” oraz tzw. "małpi gaj"- wymagający urzędzenia i rewitalizacji w dostosowaniu do wyznaczonych w studium funkcji rekreacji i uzupełniających usług komercyjnych.*

- *Przewidziane w planach zagospodarowania przestrzennego tereny zielone nie są w odpowiedni sposób zagospodarowane, podlegają presji dogęszczeń budownictwem mieszkaniowym.*

- *W mieście istnieją silne naciski inwestorskie na zagospodarowanie otwartych terenów zielonych, położonych w Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG), w dolinach rzecznych i na terenach użytkowanych jako łąki, pastwiska, zieleń łąkowa, o niekorzystnych dla zabudowy warunkach hydrogeologicznych*

- *Istniejący cmentarz rzymsko-katolicki zabezpiecza tereny pod pochówki na okres około 5 lat. W studium należy przewidzieć tereny pod rozbudowę cmentarza, przede wszystkim na gruntach stanowiących własność parafii, przekształconych terenów zieleni urządzonej oraz przeznaczonych na powiększenie cmentarza w obowiązującym planie miejscowym i na obszarze przyległym do niego od wschodu.*

– *Enklawy zieleni miejskiej stanowią ponadto tereny cmentarza żydowskiego, wymagającego rewaloryzacji, w dostosowaniu do warunków ochrony konserwatorskiej, oraz cmentarza wojennego i prawosławnego.*

- *Obecnie zaspokojone jest zapotrzebowanie na ogrody działkowe.*

- Jednym z podstawowych zadań studium jest wydzielenie w strukturze miasta powiązań przyrodniczych oraz zaproponowanie podjęcia działań urbanistycznych na rzecz kształtowania systemu czynnych terenów zielonych.

## **5. Gospodarka gruntami**

- Gospodarka gruntami na terenie miasta winna być podporządkowana potrzebom jego rozwoju przestrzennego. Wymaga koordynacji pomiędzy prowadzeniem sprzedaży i przekazywaniem terenów w wieczyste użytkowanie, a potrzebami miasta w zakresie zabezpieczenia terenów na ważne cele publiczne, w tym układ komunikacyjny.

## **6. Tereny i obiekty prawnie chronione**

### 1) O wartościach kulturowych

#### a) znajdujące się w rejestrze zabytków województwa lubelskiego:

- Zespół klasztorno-popijarski, nr rej. A/152 obejmujący kościół parafialny pw. *Wniebowzięcia NMP z zabytkami ruchomymi, klasztor ob. plebania, cmentarz kościelny, szkołę popijarską, dzwonnice bramową, dzwonnice, mur cmentarza kościelnego z bramką, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego, domy poklasztorne przy Nowym Rynku 2, ul. Kościuszki 4 i 6, stanowi dominantę architektoniczną miasta i współtworzy jego historyczną sylwetę. Cały kompleks, wraz z otaczającą go zielenią jest najcenniejszym, prawidłowo użytkowanym zespołem zabytkowym, poddawany kompleksowej rewaloryzacji, obejmującej w pierwszym etapie renowację wnętrza kościoła, w drugim etapie renowację tynków kościoła, dzwonnicy i muru ogradzającego cmentarz kościelny, elementów metalowych ogrodzenia oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów zabytkowych. Zagospodarowanie i sposób zabudowy terenów otaczających winno uwzględniać zachowanie perspektywy widokowej od strony Starego i Nowego Rynku, ulicy Józefowskiej i terenów położonych na południe od zespołu.*

- *Pozostałości zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich – nr rej. A/448, obejmujące pałac z dekoracją architektoniczno-rzeźbiarską, oficynę, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, spichlerz, otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i części ogrodu we wschodniej części miasta został trwale przekształcony poprzez realizację w jego granicach zabudowy jednorodzinnej, kolizyjnej z historycznym układem. Pozostała część zespołu została podzielona pomiędzy kilku użytkowników, co w znacznym stopniu utrudnia możliwość jego rewaloryzacji i kompleksowego zagospodarowania. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków nie obejmuje historycznie, kompozycyjnie związanych z nim stawów, oddzielonych od części zainwestowanej trasą kolejki wąskotorowej.*

Wielość użytkowników, daleko idące przekształcenia i stan zabudowy nie stwarzają szans na rewaloryzację zespołu w pierwotnym układzie przestrzennym.

- Układ urbanistyczny miasta, objęty wpisem do rejestru nr A/640, obejmuje historyczny układ dwóch rynków: Starego i Nowego wraz z siecią ulic i skalą zabudowy miejskiej oraz zespołem popijarskim i powiązany z miastem zespołem pałacowo – parkowym. Północno-zachodnia część została w sposób nieodwracalny przekształcona poprzez realizację nowych obiektów o dużej kubaturze (m.in. osiedle zabudowy wielorodzinnej), kolidujących z historycznym układem przestrzennym i skalą zabudowy, co spowodowało (decyzją z dn. 08.11.2009r.) jej wyłączenie z obszaru układu urbanistycznego, objętego ochroną konserwatorską i korektę granic.

Najbardziej wartościowym, zarówno pod względem układu urbanistycznego jak i zachowanej zabudowy jest rejon Starego i Nowego Rynku związany integralnie z zespołem popijarskim. Obszar ten obejmuje tereny położone wzdłuż ulic Długiej, Nowej, Ogrodowej, Lubelskiej do nowozrealizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej, Partyzantów i wschodniej granicy zespołu popijarskiego.

- Zespół pałacowo-parkowy w d.Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie obręb 3) – nr rej. A/447, obejmujący pałac z wystrojem architektoniczno-rzeźbiarskim i wyposażeniem, dwie oficyny, założenie dziedzińca z podjazdem, park z wszystkimi alejami i zespołami drzew, sadzawkami i budowlami parkowymi zachował się w granicach zgodnych z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obecna struktura własnościowa zespołu jest kolizyjna z zachowaną kompozycją przestrzenną.

Cały zespół wymaga rewaloryzacji i uporządkowania struktury własnościowej, pozwalającej na zintegrowanie co najmniej pałacu z założeniem parkowym, obecnie zrewitalizowanym parkiem miejskim.

- Budynek dworca kolejowego (stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej) – nr rej. A/10, pełni obecnie funkcje mieszkalne. Wymaga rewaloryzacji i przekształceń funkcjonalnych, umożliwiających adaptację budynku na cele mieszkalne, ewentualnie usługowo- mieszkalne.

#### b) obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art.22 Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw burmistrz miasta prowadzi gminną ewidencję zabytków (GEZ) w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych na terenie miasta.

W związku z zapisami w/w ustawy w gminnej ewidencji zabytków poza zabytkami nieruchomymi objętymi wpisem do rejestru zabytków znajdują się :

- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym nieruchome zabytki archeologiczne,

- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza miasta w porozumieniu z wojewódzkim zabytków konserwatorem, zgodnie z wykazem na stronie 31 i 32 o

różnym sposobie użytkowana i w różnym stanie. Dla zapewnienia im pełnej ochrony niezbędne jest ich objęcie stosownymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 2) O wartościach przyrodniczych

- Północny fragment obszaru administracyjnego miasta znajduje się w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK). Sposób zagospodarowania tego terenu nie koliduje z warunkami ochrony *określonymi w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

W części ChOChK projektowane jest utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, z którego mały fragment znajdować się będzie w granicach administracyjnych miasta. Na terenie tym nie odnotowano żadnych zagrożeń i kolizji ekologicznych.

- Na terenie miasta istnieją następujące pomniki przyrody:

- wiąz szypułkowy i kasztanowiec w parku w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)*,

- wiąz szypułkowy w *d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1)*

W opracowaniach planistycznych obowiązuje uwzględnienie ochrony pomników przyrody i ich wyeksponowanie oraz prawidłowe zagospodarowanie przyległego terenu w celu zabezpieczenia im odpowiednich warunków naturalnych.

## 7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Miasto Opole Lubelskie, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, *uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 27 stycznia 2004 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 48, poz. 985*, który obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych.

*Ustaleniami planu miejscowego miasta uchylono Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Garbarska – Cmentarna w Opolu Lubelskim, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/292/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 1998 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 12, poz. 198 z dnia 20 lipca 1998 r.*

## 8. Zagrożenia środowiska

- *Jakość wód powierzchniowych na terenie gminy (na obszarze miasta rzeki Jankówki (Leonki) od wielu lat nie jest badana. W „Raportie o stanie środowiska województwa w 2009 r.” wody rzeki Chodelki i Jankówki (Leonki) określono jako niezagrożone. Niemniej z dokonanej w 2009 roku oceny przydatności wód Chodelki dla bytowania*

*ryb w warunkach naturalnych wynika ich niezadowalająca jakość. Wynika ona z nadmiernego chemicznego nawożenia gleb i stosowania chemicznych środków ochrony roślin; wody opadowe zanieczyszczone związkami chemicznymi docierają do pozbawionych naturalnych buforów biologicznych koryt rzek, potęgując stopień ich zanieczyszczenia.*

*- Stan wód podziemnych (zarówno głębinowych jak i gruntowych) nie jest obecnie badany. W latach 2006 i 2007 stwierdzono kolejno III klasę czystości wód kredowych i ponadnormatywną zawartość żelaza oraz II klasę czystości ( wody dobrej jakości ).*

*- Na terenach, na których istnieje sieć wodociągowa – istniejące i nieużytkowane studnie kopane stwarzają niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych.*

*- Znaczne jest zanieczyszczenie gleb ściekami, odpadami, a zwłaszcza toksycznymi spalinami z metalami ciężkimi. Najmniej odporne na te zanieczyszczenia są gleby piaszczyste dominujące po północnej stronie rzeki Janówki ( Leonki). Zagrożone są również gleby w przemysłowej części miasta (alkalizacja) oraz wzdłuż ciągów ulicznych w szczególności w pasach drogowych dróg wojewódzkich, znajdujące się pod wpływem zanieczyszczeń komunikacyjnych ( metali ciężkich, chlorków i fenoli). Mimo że gleby na terenie gminy nie były pod tym kątem monitorowane, to badania prowadzone przy drogach o większym natężeniu ruchu drogowego pozwalają przypuszczać, że stężenia tych zanieczyszczeń w glebie nie przekraczają dopuszczalnych norm.*

*- W mieście występuje zanieczyszczenie atmosfery pyłami i gazami znacznie większe niż na otaczających terenach. Uciążliwe są zwłaszcza emitory niskie, w zwartej zabudowie. Największe zagrożenie dla powietrza stwarza jednak transport, zwłaszcza tranzytowy, odbywający się drogami wojewódzkimi, szczególnie uciążliwy dla zabudowy istniejącej wzdłuż tych dróg i w związku z tym znajdującej się w zasięgu oddziaływania toksycznych składników spalin. W sumie jednak zanieczyszczenie atmosfery nie przekracza dopuszczalnych stężeń i ma tendencję malejącą.*

*- Zagrożenie klimatu akustycznego stanowi hałas emitowany przez ruch komunikacyjny odbywający się drogami wojewódzkimi nr 824 i 747. Biorąc pod uwagę pomiary hałasu przy innych drogach wojewódzkich na Lubelszczyźnie , ocenia się, że wzdłuż obu dróg poziom hałasu drogowego w porze dziennej nie przekracza dopuszczalnych norm dla określonych rodzajów zabudowy. W obrębie miasta Opole Lubelskie, gdzie na ruch drogowy nakłada się ruch tranzytowy, poziom hałasu może być znacząco większy. Wobec znikomo małego ruchu kolejowego na linii wąskotorowej na terenie miasta nie występuje problem hałasu kolejowego.*

*- Źródłem szkodliwego dla człowieka promieniowania niejonizującego są pola elektromagnetyczne wytwarzane przez napowietrzną linię elektroenergetyczną WN 110 kV Kraśnik – Poniatowa, istniejąca na terenie miasta GPZ oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych linii chroni pas techniczny, w obrębie którego, wykluczona jest zabudowa mieszkaniowa, a także ograniczenie dostępu osób postronnych do GPZ.*

*Oprócz wymienionych obiektów na terenie miasta znajdują się również trzy stacje bazowe telefonii komórkowej. Obszary szkodliwego oddziaływania pól*

*elektromagnetycznych ww. stacji występują w wolnej przestrzeni niedostępnej dla ludzi.*

- Ekologiczne kolizje przestrzenne.

Kolizje wynikają głównie z naruszenia funkcjonowania Systemu Przyrodniczego Gminy, związanego szczególnie z doliną rzeki *Jankówki (Leonki)*.

Najbardziej kolizyjna jest zabudowa przemysłowo-składowa i mieszkalna w obniżeniu dolinnym w rejonie Alei 600-lecia, oraz targowisko przy ul. Podzamcze. Skutkuje to:

- ograniczeniem *zasilania ekologicznego* pomiędzy terenami czynnymi ekologicznie,

- zanieczyszczeniem wód gruntowych i rzeki *Jankówki (Leonki)*,

- ubytkiem powierzchni biologicznie czynnej, pierwotnie o dużej produktywności.

## **9. Infrastruktura techniczna**

### **1) Komunikacja**

Po analizie stanu istniejącego stwierdza się niewydolność układu komunikacyjnego wynikającą z braku obwodnicy w *ciągu drogi wojewódzkiej nr 824*, niedorozwoju ulic zbiorczych i lokalnych, braku wystarczającego zaplecza obsługi komunikacji pasażerskiej i miejsc parkingowych. *Realizowana budowa południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 stanowi jeden z najistotniejszych czynników rozwojowych miasta. Warunkiem kształtowania nowych terenów rozwojowych pozostaje nadal budowa układu ulic miejskich, zbiorczych i lokalnych, będących powiązaniem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, powiązaniem poprzez węzły z ww. obwodnicą oraz budowa obwodnicy północno-zachodniej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824, włączonej do węzła na budowanej obwodnicy południowej.* Budowa wielofunkcyjnego węzła komunikacyjnego, usprawnienie, rozbudowa urządzeń i układu uliczno-drogowego jest warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta i gminy, obsługi mieszkańców oraz zminimalizowania uciążliwości komunikacyjnych. *Wzbogacenia wymaga też baza obsługi komunikacji – istniejące stacje paliw oraz inne obiekty obsługi komunikacji jak myjnia, stacja obsługi są zlokalizowane w zabudowie miejskiej. Zasadne jest ustalenie lokalizacji dla nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw w powiązaniu z ponadlokalnym układem komunikacyjnym, w szczególności obwodnicą południową.*

### **2) Uzbrojenie sanitarne**

- Zaopatrzenie w wodę

*Miasto jest zwodociągowane w ok. 96% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Miasto zaopatruje się w wodę z ujęcia komunalnego (studnie SW-I i SW-II przy ul. Józefowskiej oraz studnia nr 2 przy ul. Przemysłowej) zlokalizowanego w m. Opole Lubelskie. Decyzją Starosty Opolskiego znak: RLS 6223-1/1/2009 z dnia 01.07.2009 r. udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim*

*pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych w ilościach nie przekraczających :*

$$Q d \text{ śr.} = 1800,0 \text{ m}^3/d$$

$$Q h \text{ max} = 120,0 \text{ m}^3/h,$$

*przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości 590 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 4,0 - 9,5$  m oraz maksymalnych wydajnościach eksploatowanych studni w wysokości:*

- przy ul. Przemysłowej – studnia nr 2 – 85 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 0,6$  m,*
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-I – 120 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 2,4$  m,*
- przy ul. Józefowskiej – studnia SW-II – 150 m<sup>3</sup>/h, przy depresji  $s = 8,25$  m.*

*Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim posiada pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostę Opolskiego - decyzja znak: RLŚ.6341.1.10.2011 z dnia 27.10.2011 r. na pobór wód podziemnych z ujęcia zlokalizowanego w m. Elżbieta, gm. Opole Lubelskie, dla potrzeb wodociągu wiejskiego. Maksymalna ilość wody pobieranej w ciągu roku -  $Q r. \text{ max} = 218\ 290,0 \text{ m}^3/r$ , przy zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych studni SW-1 w kat. „B”  $Q = 60,0 \text{ m}^3/h$ , przy depresji  $s = 12,0$  m.*

W zakresie zaopatrzenia w wodę m. Opole Lubelskie posiada bardzo duże rezerwy w zatwierdzonych zasobach wody wykonanych już odwiertów ujęcia „Elżbieta”.

- Odprowadzanie ścieków

*Poziom skanalizowania miasta wynosi ponad 75% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię cieplną, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Decyzją znak: RLŚ.6223-4/1/2008 z dnia 09.06.2008 Starosta Opolski udzielił Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód rzeki Jankówki (wylotem Nr 2 – po stawach biologicznych lub wylotem Nr 1 – po osadnikach wtórnych) w ilościach nie przekraczających  $Q d \text{ śr.} = 2\ 878 \text{ m}^3/d$ ,  $Q h \text{ max.} = 410 \text{ m}^3/h$ .*

W przeciwieństwie do zaopatrzenia w wodę problem odprowadzania ścieków z miasta polega na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwości przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków pozwalają na dwukrotne zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków w stosunku do obecnej ilości ścieków dopływających do oczyszczalni.

- Zaopatrzenie w ciepło

*Scentralizowany sposób wytwarzania oraz przesył ciepła realizowany jest na terenie miasta przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Puławach (paliwem jest gaz ziemny). Obok systemu centralnego, system ciepłowniczy miasta tworzą lokalne kotłownie zlokalizowane bezpośrednio przy odbiorcach ciepła (np. zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa, placówki służby zdrowia, szkoły, spółdzielnie mieszkaniowe) oraz indywidualne źródła ciepła zaspokajające potrzeby własne domu lub mieszkania, bazujące przede wszystkim na paliwach stałych (węgiel drewno).*

Decentralizacja źródeł ciepła w mieście oraz sukcesywne przechodzenie na paliwo gazowe dają możliwość niezależnego zaopatrywania w ciepło istniejących i nowobudowanych obiektów.

- Zaopatrzenie w gaz

*Miasto jest zgazyfikowane w ponad 85% (dane z opracowania „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie opracowany na lata 2012 – 2027 r.” – Lublin 2012 r.). Gaz odgrywa ważną rolę w systemie energetycznym miasta, jest głównym paliwem wykorzystywanym w opolskich kotłowniach. Obszar miasta jest zasilany ze stacji redukcyjno-gazowej I° zlokalizowanej w Poniatowej przy ul. Kraczewickiej oraz stacji redukcyjno-pomiarowych II° zasilających lokalne kotłownie.*

Istniejący dosył gazociągami średniego ciśnienia oraz planowane zasilanie miasta od strony południowej nie stwarzają ograniczeń w zaopatrzeniu w gaz.

#### 1) Elektroenergetyka

- Źródła zasilania i linie wysokiego napięcia

*Gmina Opole Lubelskie zasilana jest w energię elektryczną z istniejącej w południowej części miasta stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV. Z GPZ – tu wyprowadzone są dwie linie wysokiego napięcia 110 kV (w wykonaniu napowietrznym), stanowiące powiązanie z GPZ-Budzyń i GPZ-Poniatowa.*

Powierzchnia działki GPZ zaspakaja docelowe potrzeby terenowe na cele inwestycyjne. Istniejące obciążenie transformatorów (ok. 7,5 MVA) zapewnia rezerwę mocy niezbędną dla rozbudowy miasta. Ewentualne zdecydowane zwiększenie poboru może zostać pokryte poprzez wymianę jednostek transformatorowych (Powyższa operacja gwarantuje pokrycie potrzeb miasta na energię elektryczną w okresie kierunkowym (dla miasta o 40 tys. mieszkańców).

- Linie zasilające SN i stacje transformatorowe

*Z GPZ - Opole Lubelskie wyprowadzone są napowietrzne oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15 kV. Napowietrzne linie magistralne tworzą układ powiązań pomiędzy sąsiednimi GPZ, w tym zlokalizowanymi*

w Budzynie i Poniatowej. Na terenie miasta istnieją linie w wykonaniu napowietrznym i kablowym, zasilające stacje transformatorowe 15/04 kV.

Istniejące linie napowietrzne – w szczególności odcinek zlokalizowany po zachodniej stronie obszaru centralnego i jego odgałęzienia do stacji transformatorowych mogą być elementami kolizyjnymi z planowaną zabudową miasta, winny być sukcesywnie zastępowane liniami kablowymi i stacjami transformatorowymi wewnętrznymi. Potrzeba sukcesywnego kablowania miasta podyktowana jest również potrzebą poprawy pewności zasilania i estetyki w szczególności w części śródmiejskiej.

- Sieć niskiego napięcia (nie występuje na rys. studium uwarunkowań).

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, przeważnie w wykonaniu napowietrznym, stanowi najłabszy element systemu zasilania miasta. Charakteryzuje się dużą awaryjnością i nie zapewnia dwustronnego zasilania większości odbiorcom komunalnym. Przebudowa linii napowietrznych NN na kablowe jest warunkiem podniesienia estetyki miasta, poprawy pewności zasilania oraz wyeliminowania ograniczeń w przyłączeniach nowych odbiorców.

## 2) Telekomunikacja

Automatyczna centrala oraz nowa elektroniczna (z możliwością dalszej rozbudowy) oraz istniejący układ sieci magistralnych, w tym linii światłowodowych zaspokajają bieżące potrzeby mieszkańców w zakresie łączności telekomunikacyjnej. Ponadto, istnieje łączność telekomunikacyjna bezprzewodowa, zrealizowana w oparciu o stacje wieżowe telefonii komórkowej.

W związku z prowadzonymi inwestycjami telekomunikacyjnymi nie przewiduje się z tej strony bariery w rozwoju miasta i podnoszeniu standardów życia mieszkańców.

## III. CELE STRATEGICZNE, KIERUNKI I ZASADY DZIAŁANIA

### 1. Cele strategiczne

Podstawowe, równorzędne cele strategiczne rozwoju miasta to wg „Strategii Rozwoju Gminy na lata 2008 – 2015”, będącej obecnie w fazie aktualizacji.

*Cel 1: Dobre rządzenie, wzrost konkurencyjności, innowacyjności, dywersyfikacja i rozwój bazy ekonomicznej.*

*Cel 2: Odpowiadające potrzebom bytowo- komunalne warunki życia w gminie.*

*Cel 3: Silne i aktywne społeczeństwo obywatelskie gminy.*

*Cel 4: Gmina silna rozwojem turystyki.*

### 2. Cele operacyjne i odpowiadające im kierunki działań warunkujące realizację celów strategicznych (wybrane)

**1) Gmina atrakcyjna dla inwestorów zewnętrznych m.in. poprzez:**

- uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe, w tym projekty infrastrukturalne dotyczące kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych ,
- poprawę dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
- zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,
- dostosowanie profilu kształcenia (szkolnictwa zawodowego i średniego) do potrzeb potencjalnych inwestorów.

**2) Sprawny i konkurencyjny sektor rolno – spożywczy, w szczególności poprzez:**

- inicjowanie powstawania, rozwoju, przetwarzania, wprowadzania na rynek oraz podnoszenia jakości produktów i usług bazujących na lokalnych zasobach, w tym naturalnych surowcach i produktach rolnych i leśnych oraz tradycyjnych sektorach gospodarki.

**3) Gminny rynek pracy dostosowany do potrzeb lokalnej i regionalnej gospodarki.**

**4) Wysoka konkurencyjność i innowacyjność gminnych MŚP, w szczególności poprzez:**

- poprawę jakości usług związanych z rejestracją działalności gospodarczej i funkcjonowaniem przedsiębiorstw w gminie,
- przywracanie rangi unikalnej tradycji rzemieślniczej Opola Lubelskiego,
- różnicowanie działalności rolniczej,

**5) Dobre rządzenie gminą , w szczególności poprzez:**

- usprawnienie procesu stanowienia prawa miejscowego oraz aktów administracyjnych,
- doskonalenie metodologii i umiejętności w zakresie przygotowania wieloletniego planowania budżetowego oraz planowania strategicznego.

**6) Opole Lubelskie dobrze dostępne z zewnątrz**

- lepsza dostępność gminy do dróg powiatowych i krajowych.

**7) Gmina aktywnie korzystająca ze środków Unii Europejskiej.**

**8) Techniczna infrastruktura sieciowa dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców:**

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze miasta,
- rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej,

- rozbudowa i modernizacja sieci ciepłowniczej,
- rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej na obszarze miasta.

**9) Dostępna i bezpieczna sieć dróg gminnych**

- remonty i modernizacje dróg miejskich,
- budowa nowych dróg gminnych,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na obszarze miasta,
- gruntowna modernizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów.

**10) Dostępna i nowoczesna baza sportowo- rekreacyjna m.in.:**

- budowa zespołu ogólnodostępnych obiektów centrum sportowo-rekreacyjnego o ogólnogminnym charakterze,
- budowa otwartych stref rekreacji.

**11) Dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej, w szczególności poprzez:**

- rozbudowę i remont gminnych obiektów kultury,
- organizacja imprez kulturalnych o charakterze ogólnogminnym.

**12) Dobrze wyposażona i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza infrastruktury społecznej, w szczególności poprzez:**

- rozbudowę, modernizację i remonty bazy oświaty i wychowania,
- tworzenie ogólnodostępnych świetlic środowiskowych dla dzieci i młodzieży,
- wsparcie dla procesów adaptacji pomieszczeń i budynków na cele wychowawcze i ogólnospołeczne.

**13) Środowisko naturalne zabezpieczone dla potrzeb przyszłych pokoleń, w szczególności poprzez:**

- poprawę stanu zieleni miejskiej w tym parków miejskich,
- ograniczanie uciążliwości wynikających z nadmiernego ruchu drogowego oraz lokalnych komunalno- bytowych zanieczyszczeń powietrza w mieście,
- ochronę cennych przyrodniczo obszarów gminy,

- utrzymanie zrównoważonego sposobu gospodarowania uwzględniającego aspekty ochrony środowiska,
- wprowadzenie systemu segregacji odpadów w celu pozyskiwania surowców wtórnych,
- utrzymanie i wzmocnienie ekologicznej stabilności obszarów leśnych poprzez zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych i tworzenie korytarzy ekologicznych.

#### **14) Bezpieczna gmina**

- poprawa bezpieczeństwa i organizacji ruchu drogowego – instalacja sygnalizacji świetlnej na głównych skrzyżowaniach dróg, modernizacja istniejącego oznakowania.

#### **15) Uregulowana i odpowiadająca potrzebom mieszkańców sytuacja mieszkaniowa, w szczególności poprzez:**

- wsparcie budowy tanich mieszkań dla ludzi młodych,
- adaptację niewykorzystanych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe,
- zainicjowanie działalności Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego- TBS,
- zabezpieczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne w planie zagospodarowania przestrzennego,
- pozyskiwanie środków UE na modernizację i remonty zasobów mieszkaniowych.

#### **16) Informatyzacja miasta i gminy, w szczególności poprzez**

- budowę urządzeń technicznych i sieci Internetu szerokopasmowego,
- instalację ogólnodostępnego systemu bezprzewodowego Internetu.

#### **17) Trwałe ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego grup zagrożonych patologiami i bezrobociem.**

#### **18) Wysoka jakość oświaty w gminie, w szczególności poprzez:**

- zwiększenie efektywności nauczania kompetencji kluczowych z punktu widzenia dalszej ścieżki edukacyjnej i potrzeb gminnego rynku pracy, zwłaszcza w zakresie nauk przyrodniczych, matematycznych i technicznych, kompetencji lingwistycznych i ICT, przedsiębiorczości.

#### **19) Baza infrastrukturalna przystosowana do potrzeb rynku**

- budowa/odbudowa małej infrastruktury turystycznej w szczególności miejsc wypoczynkowych i biwakowych, tras rowerowych,
- odnowa obiektów i szlaków dziedzictwa kulturowego, wzbogacających atrakcyjność gminy,

- powstanie infrastruktury wzbogacającej ofertę turystyki aktywnej i specjalistycznej, a w szczególności infrastruktury gwarantującej wzrost zatrudnienia i dochodów społeczności lokalnych.

**20)** Dostępne i wysokiej jakości usługi turystyczne w gminie, w szczególności poprzez:

- inwestycje służące utrzymaniu i kultywowaniu tradycyjnych zawodów i rzemiosła w Opolu Lubelskim oraz inwestycje służące wspieraniu lokalnej lub ludowej twórczości,

- stworzenie spójnej ogólnogminnej oferty turystycznej, generującej pozytywny wizerunek gminy na rynku turystycznym (turystyka aktywna, turystyka przyrodnicza, turystyka kulturalna),

- organizacja i rozszerzenie zakresu imprez i wydarzeń kulturalnych związanych z dziedzictwem, historią i tradycjami rzemiosła w Opolu Lubelskim.

**21)** Funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, w szczególności poprzez:

- realizację projektów mających na celu przywrócenie zdegradowanym obszarom Opola (w tym poprzemysłowym np. cukrownia) funkcji gospodarczych, edukacyjnych, turystycznych, społecznych i kulturalnych,

- uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej,

- wzmocnienie funkcji centrum miasta – koncentracja obiektów usług, gastronomii, kultury, wypoczynku i rekreacji, administracji,

- stopniowe porządkowanie istniejącej zabudowy centrum miasta – elementy stref funkcjonalno-przestrzennych,

- ochrona cennych przyrodniczo obszarów miasta i wokół miasta (w szczególności lasy), poprawa stanu środowiska mieszkalnego,

- tworzenie systemu informacji turystycznej,

- aktywna realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji w zakresie przestrzeni miejskiej, przy współudziale mieszkańców, przedsiębiorców oraz funduszy UE.

Powyższe cele zostały uwzględnione w przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego miasta Opole Lubelskie i zostaną zaktualizowane w opracowywanej Strategii Rozwoju Gminy Opole Lubelskie.

*Zachowują aktualność kierunki i zasady działania ustalone w dotychczas obowiązującym studium, w zakresie:*

1) Dostosowania produkcji rolniczej na obszarze miasta do warunków miejskich i ochrony terenów rolnych poprzez:

- zgodność funkcjonalno-przestrzenną terenów rolnych z innymi funkcjami terenów miejskich,
- *ograniczenie* ekspansji zabudowy na tereny rolne,
- zgodność struktury produkcji rolnej z warunkami życia miejskiego.

2) Poprawa warunków środowiska przyrodniczego poprzez:

- przywrócenie doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) do możliwie naturalnego stanu ( w tym doprowadzenie wód rzeki co najmniej do II klasy czystości) – jako *korytarza ekologicznego*, decydującego o warunkach klimatycznych miasta.
- Wyprowadzenie lub ograniczenie funkcji stwarzających kolizje ekologiczne.
- Ograniczenie intensywności zagospodarowania terenu łączącego obszar doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) z otwartymi obszarami rolnymi rozciągającymi się na południe od obecnego zainwestowania, w celu zapewnienia przewietrzania miasta.
- Zapewnienie funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zorganizowanie systemu zieleni miejskiej urządzonej, towarzyszącej zainwestowaniu oraz zieleni nieurządzonej.
- Objęcie terenu całego miasta zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz usuwania odpadów stałych.

Wiąże się to z ograniczeniem rozwoju terenów budowlanych wyłącznie do obszarów możliwych do objęcia tymi systemami.

- Objęcie całych terenów zainwestowania miejskiego zaopatrzeniem w gaz przewodowy, stwarzając przez to warunki do całkowitej likwidacji ogrzewania obiektów paliwem stałym.
- Przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu i jego zmianie na obszarze ujęć wody pitnej w Elźbiecie oraz obszarze *GZWP - 406*, położonych w rejonie południowej granicy miasta.

2) Poprawa warunków mieszkaniowych poprzez:

- Podnoszenie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych.
- Zwiększenie wymagań w stosunku do projektów budowlanych w zakresie standardów funkcjonalnych i architektoniczno-przestrzennych, w tym sposobu zagospodarowania działek.

- Stworzenie preferencji ekonomicznych zachęcających do przebudowy i modernizacji substandardowej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania (ulgi podatkowe, właściwa gospodarka terenami, doradztwo, pomoc organizacyjna).
- Rezerwowanie oraz wykup lub zamianę terenów niezbędnych dla realizacji mieszkalnictwa zorganizowanego, w szczególności komunalnego.
- Objęcie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej systemami miejskiej infrastruktury technicznej.

#### 4) Poprawa warunków obsługi ludności poprzez:

- Podniesienie standardu użytkowego istniejących obiektów usług zarówno publicznych jak i komercyjnych.
- Zabezpieczenie terenów niezbędnych pod realizację celów publicznych *i usług komercyjnych*. Dotyczy to w szczególności:
  - usług publicznych z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gospodarki komunalnej, sportu i rekreacji,
  - obsługi komunikacyjnej (*przystanek komunikacji zbiorowej, parkingi, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi*),
  - usług komercyjnych (*bytowych, handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła itp.*),
  - terenów zieleni publicznej.
- Ograniczenie realizacji tymczasowych inwestycji usługowych na rzecz obiektów stałych pozwalających na systematyczne podnoszenie ich standardów.

#### 5) Wyeliminowanie i ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez:

- Wytrasowanie *rezerwy na północno - zachodnią* obwodnicę miasta w *ciągu drogi wojewódzkiej nr 824* i niedopuszczenie do jej zablokowania.
- Opracowanie i wdrożenie projektu organizacji ruchu oraz rozbudowy i przebudowy układu drogowego miasta ze szczególnym uwzględnieniem zmniejszenia jego uciążliwości.

#### 6) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów dla których obowiązek wynika z przepisów szczególnych:

- *obszar przestrzeni publicznej, w granicach oznaczonych na rysunku studium, obejmujący historyczne centrum miasta,*
- Na obszarze miasta nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dla których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustanawia obowiązek opracowania planu miejscowego.*

*Ponadto nie występują obszary dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania m.p.z.p.*

7) Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:

- *tereny rozwoju zabudowy, z zastosowaniem zróżnicowania problematyki i zakresu tych planów w zależności od przewidywanego horyzontu czasowego realizacji zabudowy oraz możliwości uzbrojenia,*

- *w obszarze terenów zabudowanych - wyznaczone tereny rozwojowe i wskazane do przekształceń funkcjonalnych, rewaloryzacji, rewitalizacji lub rehabilitacji,*

- rezerwowanych pod usługi publiczne.

#### **IV. UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA**

##### **1. Uwarunkowania przyrodnicze (w tym rolnicze)**

1) Tereny i obiekty prawnie chronione

- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu (ChOChK)

Utworzony Uchwałą Nr XI/56/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego – obejmuje niewielki fragment północnych terenów miasta *dla którego obowiązują przepisy ustanowione Rozporządzeniem nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy (ZP-K) projektowany do utworzenia z części Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze miasta, w jego granicach administracyjnych ZP-K zajmować będzie niewielki fragment.

- Żerowiskom nietoperzy znajdującym się pomiędzy Opolem Lubelskim a Poniatową, nadano status ostoi siedliskowych ( tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony) w sieci Natura 2000. Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054) została zatwierdzona w dniu 16 stycznia 2009 r. przez Komisję Europejską i obejmuje północno – wschodnią część miasta oraz (poza granicami obszaru objętego zmianą studium) gminy Opole Lubelskie.

- Na terenie miasta *statusem pomnika przyrody są objęte wyłącznie obiekty przyrody ożywionej:*

- *wiąz szypułkowy w d. Zagrodach (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 1) ustalony Zarządzeniem Wojewody Nr 29 z 22 października 1987 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 12. [poz. 211),*

- wiąz szypułkowy w zabytkowym zespole dworsko parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3) ustalony Rozporządzeniem Wojewody Nr 12 z 11 czerwca 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 6, poz. 71).

- kasztanowiec biały w zespole pałacowo – parkowym w d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie - obręb nr 3) – ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 13 z dn.02.08.1993 r.( Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 11, poz.71).

W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy wynikające z art.45 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody, tj.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,

- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,

- umieszczania tablic reklamowych.

W stosunku do dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową obowiązują , zgodnie z art. 51 ust. 1 cyt. ustawy, określone zakazy z odstępstwami, o których mówi art. 51 ust.2 tej ustawy, natomiast w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z art. 52 ust. 1 tej ustawy, określone zakazy o których mówi art. 52 ust.2.

- Na terenie miasta występują:

- Udokumentowane złoża piasków, o zasobach rozpoznanych wstępnie ( w kat. C2+ D) „Ciepielówka- Zbiornik”, o średniej miąższości 4,59 m, nie eksploatowane.

- Grunty orne i leśne

- Grunty o najslabszych glebach (klasy IV- V z fragmentami VI) występują na północ od rzeki Janówki (Leonki) oraz na zachód od ulic Parkowa i Podzamcze.

Położenie tych terenów w ChOChK oraz brak bezpośrednich związków przestrzennych z obszarami zainwestowania miejskiego czynią je mało przydatnymi dla rozwoju miasta.

- Gleby o wysokich klasach (III-IV) dominują na południe od obecnego zainwestowania miejskiego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają procedurze uzyskiwania zgody właściwych organów na cele nierolnicze. Nie zwalnia to organów samorządowych z racjonalnego ich zagospodarowania.

- Ochrona terenów rolnych wymaga dostosowania fizycznych form urbanizacji, zwłaszcza zabudowy i infrastruktury technologicznej przemysłu, rzemiosła uciążliwego (i innych) oraz minimalizacji zanieczyszczenia gleb i wód.

- Wykorzystanie na cele miejskie – niezwykle cennych z punktu widzenia warunków przyrodniczych miasta – nielicznych enklaw użytkowanych rolniczo w obszarze zainwestowania powinno być rezerwowane przede wszystkim na uzupełnianie i realizację obiektów z zielenią towarzyszącą, bez zabudowy zwartej.

- Istniejące na terenie miasta kompleksy leśne winny być chronione. Nie stanowią one barier w rozwoju przestrzennym miasta. Za niezbędne uznaje się opracowanie i zrealizowanie programu zalesień.

#### 1) Wiodące elementy Systemu Przyrodniczego *Gminy (SPG) na obszarze miasta*

- obszar doliny *Jankówki (Leonki)*, obniżenie dolinne przy ulicy 600-lecia i *ciąg ekologiczny* oparty o ulicę Długą stanowią główny element *SPG* ekosystemu miasta.

- system *powiązań ekologicznych*, których przebieg przedstawiony jest na rysunku studium.

Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania systemu przyrodniczego miasta zawarte są w opracowaniu *ekofizjograficznym podstawowym*.

## 2. Uwarunkowania kulturowe

1) Na terenie miasta istnieją zespoły i obiekty objęte ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

a) Zespół klasztorny popijarski obejmujący;

- kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP z XVII/XVIII w. (ul. Popijarska 2),
  - klasztor popijarski, *obecnie plebania*, z XVII w. (ul. Popijarska 2),
  - *cmentarz przykościelny* (ul. Popijarska 2),
  - dzwonnica bramowa z XVIII w. (ul. Popijarska 2),
  - szkoły popijarskie z XVIII w. (ul. Popijarska 4),
  - dzwonnica z II poł. XVIII w. (ul. Popijarska),
  - *mur cmentarza kościelnego z bramką* z XVIII w. (ul. Popijarska),
  - drzewostan w granicach cmentarza kościelnego (ul. Popijarska),
  - dom poklasztorny, *d. lazaret* z XVIII w. (ul. Nowy Rynek 2),
  - *budynek popijarski* z XVIII w. (ul. Kościuszki 4),
  - *dom poklasztorny przy ul. Kościuszki 2/ ul. Syndykackiej*
- wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 16 stycznia 1967 r. pod numerem A/152.

b) Zespół pałacowo-parkowy w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)*, przy ul. Parkowej 7,7a,9 obejmujący:

- pałac Lubomirskich z II poł. XVIII w.,
- *dwie oficyny* z XVIII w.,
- *założenie dziedzińca z podjazdem* z XVIII w.,
- park,

wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17 kwietnia 1970 r. pod numerem A/447.

- c) *Pozostałości zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich (ZPP) obejmującego:*
- pałac Lubomirskich z XVIII w. ( *ul. Lipowa 23* ),
  - budynek administracyjny z XVIII w. ( *ul. Szpitalna 5* ),
  - spichlerz z XVIII w. ( *ul. Lubelska 30* ),
  - otaczający budynek pałacu niezabudowany teren dawnego dziedzińca i część dawnego ogrodu,
  - oficyna z XVIII/XIX w., ( *ul. Szpitalna 9* ),
  - budynek podworski ( *ul. Szpitalna 5b* )
- wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 14 listopada 1970 r. pod numerem A/448.
- d) Odrębną decyzją objęty jest układ urbanistyczny miasta Opole Lubelskie. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego z dnia 8 listopada 1972 r., numer A/640. *Decyzją z dnia 8 listopada 2009 r. wyłączono część terenów pozbawionych wartości historycznych z obszaru objętego ochroną konserwatorską.*
- e) *budynek stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (ul. Kolejowa 10).*

## 2) Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) Na terenie objętym ochroną konserwatorską układu urbanistycznego miasta istnieją obiekty objęte tzw. GEZ :

- Kapliczka św. Maksymiliana Kolbe, ul. Puławska z I poł XIX w.,
- Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena w ZPP z II poł. XVIII w. ( *ul. Szpitalna* ),
- Kapliczka z figurą Matki Boskiej, na stawach przypałacowych z I poł. XX w.,
- Kapliczka – obelisk, ul. Partyzantów 132 z II poł. XVIII w.,
- D. ratusz (obecnie dom), ul. Nowy Rynek 6 z XVII/XIX w.,
- Zajazd, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Oficyna przy d. zajeździe, ul. Stary Rynek 44 z I poł XIX w.,
- Zajazd (obecnie apteka), ul. Lubelska 2 z I poł XIX w.,
- Zajazd d. (obecnie dom ), ul. Nowy Rynek 8 z I poł XIX w.,
- *Figura Matki Boskiej Królowej Polski, (ul. Kolejowa 15),*
- *Pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek).*

Wyżej wymienione obiekty *znajdujące się w GEZ* są położone w zabytkowym układzie urbanistycznym objętym ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Następujące tereny i obiekty:

- Cukrownia, *główny budynek produkcyjny* ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- Cukrownia – *budynek zarządu*, ul. Fabryczna z I poł XX w.,
- Cukrownia *budynek administracyjny i warsztaty*, ul. Fabryczna, z I poł. XXw.
- Cmentarz parafialny z I poł . XIX w. ( *ul. Józefowska* ),
- *Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska),*
- *Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska),*

- Cmentarz żydowski z XIX/XX w. ( ul. Józefowska),
- Cmentarz prawosławny z II poł. XIX w., przekształcony na cmentarz z I wojny światowej ( ul. Leśna),
- Pomnik ku czci partyzantów (ul. Puławska),

położone są poza zabytkowym układem urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków. W związku z tym, dla zabezpieczenia przed niepożądanymi działaniami inwestycyjnymi objęto je wpisem do *Gminnej Ewidencji Zabytków* oraz ustalono warunki ich zagospodarowania w planie miejscowym.

*Ponadto, wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków objęto zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - granicach administracyjnych miasta są to następujące stanowiska archeologiczne:*

Nr obszaru AZP	Nr na obszarze	Obszar, powierzchnia	Funkcje stanowiska	Chronologia
1	2	3	4	5
79-76	3	>1 ha	osada	?
	18	>0,5 ha	osada	?
79-75	1	1 ar	kopiec (kurhan?)	?
	4	1 ar	osada	epoka brązu wcz. średn.
	5	>1 ar	ślad osadniczy	?
	11	>0,5 ha	ślad osadniczy	wcz. średn.
	24	>0,5 ha	osada, obozowisko	epoka brązu, wcz. średn.
	25	>1 ha	jw.	jw.
	26	>0,5 ha	osada	epoka brązu
	27	>5 ha	osada	okr. neolitu i brązu, wpływów rzymskich i wcz. średn.
	28	>5 ha	osada	jw.
	29	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
	30	>1 ar	ślad osadniczy	jw.
	32	>1 ar	jw.	?
	41	>5 ha	osada, obozowisko	schyłkowy paleolit, epoka brązu
	42	>1 ar	ślad osadniczy	średniowiecze
46	>1 ar	jw.	?	

	47	>1 ar	jw.	?
	59	>1 ar	jw.	wcz. średniowiecze
	60	>5 ha	osada	epoka brązu wcz. średn.
Stanowisko archeologiczne Ogródowa 16				neolit

Stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na rysunku studium. Potencjalnymi obszarami badań archeologicznych są zespół popijarski oraz zespół pałacowo-parkowy Lubomirskich.

Ustalenia dotyczące zabezpieczenia i ochrony zasobów archeologicznych powinny być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ochrony wartości zabytkowych należy podjąć następujące działania:

- Podstawowym warunkiem zachowania wartości śródmiejskiego obszaru zabytkowego jest wyeliminowanie ruchu powodowanego przebiegiem dróg wojewódzkich przez centrum miasta.
- Sposób zabudowy terenów rozwojowych położonych na południe od ulicy Długiej należy dostosować do skali historycznej zabudowy w celu zachowania i wyeksponowania jego panoramy z obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.
- Określenie w stosownych opracowaniach zasad rewaloryzacji i rehabilitacji dla:
  - obszaru przestrzeni publicznej historycznego centrum,
  - obszaru osiedla mieszkaniowego po byłej cukrowni – w projekcie rewitalizacji,
  - obszaru d. cukrowni – w projekcie rehabilitacji.

### 3. Uwarunkowania przestrzenne

1) Opole Lubelskie jest największym ośrodkiem miejskim w południowo-zachodniej części województwa, położonym w węźle komunikacyjnym dróg wojewódzkich. Wzrost jego znaczenia powiązany jest z realizacją mostu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 na Wiśle w Kamieniu.

2) Główne tereny zainwestowania miejskiego znajdują się po południowej stronie doliny rzeki Jankówki (Leonki). Dolina z uwagi na jej rozległość i potrzebę ochrony przed zainwestowaniem ogranicza rozwój miasta w kierunku północnym. Istnieją również ograniczenia rozwoju miasta od południa. Ograniczeniami tymi są:

- występowanie na tym terenie gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (klasa III z enklawami IV),
- warunki ochrony ujęć wody dla miasta,

- trasa południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747.

3) Tereny objęte ochroną konserwatorską stanowią około 20% powierzchni zainwestowania miasta, co w znacznym stopniu ogranicza swobodę wprowadzenia na ten obszar nowych funkcji i związanej z tym zabudowy.

4) W obszarze obecnego zainwestowania miejskiego ze względu na ograniczone rezerwy terenowe przewiduje się głównie przeprowadzenie rehabilitacji, rewaloryzacji i rewitalizacji zabudowy poprzez modernizację, wymianę i uzupełnienie funkcjami nie kolidującymi z jego skalą i zabytkowym charakterem.

Z tego względu rozwój przestrzenny wiąże się z koniecznością przeznaczenia pod zabudowę terenów dotychczas niezainwestowanych.

5) Istniejące zgrupowanie terenów przemysłowo-składowych, terenów technicznej obsługi i usług komercyjnych w rejonie ulicy Przemysłowej ze względu na swoje korzystne położenie determinuje rozwój tych funkcji we wschodniej części miasta.

*Dodatkową determinantą rozwoju przedsiębiorczości w przestrzeni miasta stała się trasa obwodnicy południowej, wyznaczająca zasięg obszarów urbanizacji.*

*Ze względu na dostępność terenów w jej sąsiedztwie do dróg o znaczeniu regionalnym, docelowo ponadregionalnym oraz możliwości ich uzbrojenia jest to obszar szczególnie predysponowany do rozwoju funkcji produkcyjno-składowych, usług komercyjnych, obsługi komunikacji, w tym zaliczanych, zgodnie z przepisami szczególnymi do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a w rejonie komunalnych ujęć wód do rozwoju funkcji nie oddziałujących na stan wód podziemnych – obiektów produkcji energii z odnawialnych źródeł ( fotowoltaika) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.*

6) Rozwój terenów mieszkaniowych, w tym pod zabudowę mieszaną – wielorodzinną i jednorodzinną – lokalizacji usług publicznych i komercyjnych – pomimo występujących ograniczeń – winien nastąpić w kierunku południowym stanowiąc naturalną kontynuację istniejących terenów zainwestowania miejskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo z tradycyjnym centrum stwarza warunki do zapewnienia dogodnych wzajemnych powiązań funkcjonalnych.

7) Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyznaczone w studium są kontynuacją rozwoju w kierunku południowym istniejących i wyznaczonych w planie zespołów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Bazą przestrzenną dla jej rozwoju winny być tereny o zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, w ramach której występują znaczne rezerwy terenowe. Tereny takie występują w rejonie ulic Garbarska-Polna, Szkolna-Zagrody, Dolna-Parkowa. *Wyznacza się ponadto tereny rozwojowe dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż istniejących dróg publicznych.*

8) Ze względu na tradycję oraz istniejące zainwestowanie, obszarem koncentracji usług winien pozostać obszar położony w rejonie Starego i Nowego Rynku oraz w ciągu ulicy Lubelskiej. Na terenie tym wskazane jest ograniczenie funkcji mieszkaniowej w parterach budynków. Na obszarach niezabudowanych jak i uzyskiwanych poprzez sanację zabudowy preferowane winny być funkcje usługowe, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej.

9) Dla utworzenia systemu terenów zielonych w mieście niezbędne jest:

- maksymalne wykorzystanie na ten cel terenów otwartych doliny rzeki Jankówki (*Leonki*) i obszaru dolinnego wcinającego się w kierunku południowym w tereny zainwestowane,
- utrzymanie lub restytucja korytarzy ekologicznych stanowiących powiązania z zewnętrznymi obszarami węzłowymi i węzłami ekologicznymi,
- wzbogacenie terenów publicznej zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym,

*- zalesienia i zadrzewienia na terenach w strefie ochronnej istniejącej oczyszczalni ścieków oraz na obrzeżach doliny rzeki Jankówki (Leonki), o funkcjach zieleni izolacyjnej i osłonowej,*

*- urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji,*

*- rewitalizacja istniejących terenów zieleni urządzonej.*

#### **4. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze i programowe**

##### **1) Ludność**

- Przeprowadzona analiza:

- uwarunkowań przyrodniczych,
- uwarunkowań przestrzennych wynikających z istniejącego zagospodarowania, warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, funkcji miasta w zakresie obsługi regionu liczącego około 63 tys. mieszkańców

*wskazuje na możliwość rozwoju miasta do wielkości około 1100 mieszkańców.*

##### **2) Mieszkalnictwo**

Z uwagi na trendy rozwojowe w budownictwie mieszkaniowym dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, lepsze warunki dla rodzin wielopokoleniowych w budownictwie jednorodzinnym, przewiduje się *wzrost udziałów w strukturze zabudowy mieszkaniowej miasta zabudowy mieszkaniowej indywidualnej – jednorodzinnej a także ze względu na dotychczasowy niedorozwój infrastruktury socjalnej - mieszkalnictwa zbiorowego*

a) Zabudowa wielorodzinna

- Należy dążyć do *zwiększenia* powierzchni ogólnej na jednego mieszkańca:

Można to uzyskać poprzez:

- stopniowe zmniejszanie liczby mieszkańców w istniejącej zabudowie wielorodzinnej,
- realizację nowej zabudowy wielorodzinnej.
- Po analizie warunków przyrodniczych, układu przestrzennego miasta oraz możliwości technicznej obsługi za najbardziej korzystne pod realizację zabudowy mieszanej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) uznaje się tereny położone na południe od ulicy Polnej.

Ze względu na niebezpieczeństwo kolizji nowej zabudowy z panoramą miasta z projektowanej obwodnicy obowiązuje na etapie opracowania planu miejscowego wykonanie odpowiedniego studium widokowego.

#### b) Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna

- Podniesienie standardu zamieszkania w istniejących obiektach odbywać się będzie poprzez ich modernizację lub wymianę starych budynków na nowe.
- Zaspokojenie potrzeb terenowych pod zabudowę zagrodową przewiduje się poprzez wypełnianie luk w istniejącej zabudowie na obrzeżach miasta.
- W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i towarzyszącej jej zabudowie jednorodzinnej istnieją tereny, które mogą być wykorzystane pod realizację nowej zabudowy jednorodzinnej.
- Ze względu na ochronę i racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, zachowanie wartości krajobrazowych i ładu przestrzennego oraz ograniczenie nieekonomicznego wyposażenia w infrastrukturę techniczną uznaje się za celowe przedłużanie istniejących ciągów zabudowy wzdłuż układu komunikacyjnego jako terenów
  - *urządzenie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej w strefie oddziaływania ruchu komunikacyjnego na obwodnicy południowej miasta, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji z towarzyszącymi usługami,*
  - *rewitalizacja i rewaloryzacja istniejących terenów zieleni urządzonej.*

#### c) Mieszkalnictwo zbiorowe

*Budynki zamieszkania zbiorowego w znaczeniu przepisów odrębnych to istniejące na obszarze miasta obiekty usług turystycznych – hotel i pensjonat oraz budynek zakwaterowania na terenie Zakładu Karnego na ul. Owocowej, wybudowanego w ostatnich latach. Wszystkie wymienione obiekty mogą zostać rozbudowane.*

*W grupie budynków zamieszkania zbiorowego, których zasadność budowy została wskazana w studium, znajdują się inne obiekty usług turystycznych wymienione w pkt dotyczącym usług komercyjnych. W ramach rozbudowy bazy oświatowej mogą powstać internat, bursa.*

*W studium wskazano na potrzebę budowy lub adaptacji istniejących obiektów na cele domu rencistów, domu opieki nad ludźmi starszymi, niepełnosprawnymi.*

### **3) Przemysł i różne formy działalności gospodarczej**

*- Adaptacja istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i przepisów z zakresu ochrony środowiska.*

*- Głównym terenem, najkorzystniejszym dla rozwoju funkcji przemysłowo-składowej, technicznej obsługi miasta oraz wszelkiej uciążliwej działalności gospodarczej w tym usług komercyjnych jest obszar położony na wschód od ulicy Przemysłowej.*

*- Działalność gospodarcza, o niewielkiej skali, nieuciążliwa dla otoczenia może być prowadzona na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, na bazie istniejącego zainwestowania. Całkowicie nowe zainwestowanie powinno być podporządkowane głównej funkcji terenu, jakim jest mieszkalnictwo. Dotyczy to zarówno skali obiektu, branży i technologii, utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej (transport małymi samochodami dostawczymi).*

*- W ramach terenów przeznaczonych pod rozwój przemysłu i działalności gospodarczej, zlokalizowanych na wschodzie miasta winny być preferowane funkcje produkcyjno-usługowe związane z zapleczem rolniczym a także działalność gospodarczo – usługowa. Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

*- Rehabilitacja terenów poprzemysłowych d. cukrowni – przekształcenia funkcjonalne, lokalizacja przedsięwzięć z zakresu produkcji, składów, baz, usług komercyjnych itp. warunkowana ograniczeniem ich oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, rekreacyjne i usług publicznych, do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.*

*- Nowe tereny rozwojowe na lokalizację funkcji produkcyjno-usługowych, baz i składów, obsługi komunikacji, usług należy wyznaczyć przy budowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724, na południe od terenów zainwestowanych miasta.*

### **4) Usługi i administracja**

Opole Lubelskie jest ośrodkiem subregionalnym, w którym zlokalizowane są, albo powinny być usługi służące obsłudze mieszkańców miasta i subregionu liczącego około 63 tys. osób.

Urządzenia i obiekty funkcjonujące w mieście nie zawsze posiadają odpowiedni standard. Często wymagają modernizacji, rozbudowy, powiększenia i odpowiedniego zagospodarowania działek, ewentualnie wyznaczania terenów w celu realizacji nowych obiektów.

Wobec braku obowiązujących w chwili obecnej wskaźników zaspakajania potrzeb w związku z tym nie są one obowiązujące, ilustrują skalę potrzeb porównywalną z innymi jednostkami osadniczymi tej wielkości i rangi.

a) Oświata i wychowanie przedszkolne

- Wychowanie przedszkolne – *na terenie miasta funkcjonuje jedna placówka o charakterze opiekuńczo-wychowawczym tj. Żłobek i Przedszkole Miejskie w Opolu Lubelskim.*

- Żłobki

W mieście należy zabezpieczyć *zwiększenie* miejsc w żłobkach.

- Przedszkola

Adaptacja istniejącego przedszkola przy ul. Przemysłowej. Dodatkowo niezbędne jest zabezpieczenie miejsc w przedszkolach (około 2 % uczestnictwa), *które mogą być lokalizowane w terenach usług publicznych, zabudowie wielorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej.*

- Szkoły podstawowe

Uznaje się, że potrzeby miasta w zakresie szkolnictwa podstawowego na okres 10-15 lat są w zasadzie zaspokojone. Powiększenia wymaga jednak działka Szkoły Podstawowej Nr 2, *dopuszcza się rozbudowę budynków szkoły. Dopuszcza się rozbudowę Zespołu Szkół Nr 1 o pomieszczenia dydaktyczne oraz rozbudowę strefy rekreacyjno- sportowej. Budynki w obu zespołach wymagają termomodernizacji.*

- Szkoły ponadpodstawowe

*Szkoły średnie, dla których organem prowadzącym jest Powiat Opolski to zlokalizowane w zabytkowym pałacu, wpisanym do rejestru zabytków, Liceum Ogólnokształcące im. A. Mickiewicza przy ul. Lipowej oraz Zespół Szkół Zawodowych im. St.Konarskiego przy ul. Kolejowej. Zespół Szkół kształci młodzież w kierunkach zawodowych – piekarz, kucharz, cukiernik, obsługa hotelarska i turystyczna, technologia żywienia.*

Jest to grupa usług, których rozwojowi z uwagi na ich miastotwórcze znaczenie poświęcić należy szczególną uwagę. Zabezpieczyć należy środki na ich modernizację lub realizację nowych obiektów. W przyszłości powinno to zaowocować zatrzymaniem w mieście lub na terenie rejonu młodzieży. Pozwolić to może na organizację (często we własnym zakresie) miejsc pracy, podniesienie standardu życia mieszkańców, zaoferowanie szerokiej gamy usług dla osób wykorzystujących miasto jako bazę dla turystyki, prowadzących na własny rachunek obsługę rolnictwa w zakresie zbytu i przetwórstwa płodów rolnych.

Budynek Liceum Ogólnokształcącego jest w *dobrym* stanie technicznym ale ma za małą działkę. Budynek Zespołu Szkół Zawodowych jest zbyt mały i jest położony na nienormalnej działce.

Pomimo braku jednoznacznie sprecyzowanych przesłanek programowych, mając na uwadze dążenie miasta do wzmocnienia swojej rangi, należy się liczyć z potrzebą realizacji dodatkowego obiektu szkolnictwa ponadpodstawowego. Obiekt taki może być powiązany z programem szkolnictwa podstawowego.

#### b) Kultura

- Istniejące obiekty i lokalizacje – wskazane do adaptacji *i termomodernizacji*:

- Kościół rzymsko – katolicki (*rewaloryzacja z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej*),

- Muzeum Multimedialne (*dopuszczenie rozbudowy*),

- *Opolskie Centrum Kultury aktywizujące środowiska dzieci, młodzieży, dorosłych, twórców ludowych, środowisko romskie poprzez organizację festiwali, przeglądów, konkursów i spotkań. Do najważniejszych imprez artystycznych i plenerowych jednoczących lokalne środowisko, o skali regionalnej można zaliczyć „Jarmark Opolski”, nawiązujący bezpośrednio do tradycji rzemieślniczo- handlowych miasta. Działalność instruktazowa ośrodka poprzez działające w nim koła zainteresowań, kluby i zespoły artystyczne skupia się głównie wokół tańca, muzyki i plastyki. Z inicjatywy mieszkańców powstały: Opolska Gala Tańca oraz festiwal kina offowego.*

*W zakres działalności Opolskiego Centrum Kultury w sferze kultury wchodzi Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna posiadająca bogaty księgozbiór oraz prowadząca ogniska oraz kluby dla dzieci w wieku wczesnoszkolnym, zajęcia plastyczne dla dzieci oraz zajęcia literackie i ruchowe. W jej sąsiedztwie jest zlokalizowana również Powiatowa Biblioteka Publiczna.*

#### c) Zdrowie i opieka społeczna

- Szpital Powiatowy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej z oddziałami chirurgicznym, intensywnej opieki medycznej, internistyczno-kardiologicznym i neurologicznym.

Szpital funkcjonuje w dwóch lokalizacjach: w Poniatowej i Opolu Lubelskim .

*Zakres rozbudowy Szpitala oraz jego adaptacji w dotychczasowej formie organizacyjnej, z uwzględnieniem funkcji uzupełniających jak np. ratownictwo medyczne, hospicjum jest uzależniony od ostatecznego kształtu reorganizacji służby zdrowia i zamierzeń inwestycyjnych gestora (na etapie sporządzania studium nie sprecyzowano wniosków w tym zakresie).*

#### - Przychodnie

*Podstawowa opieka medyczna jest realizowana w przychodniach i poradniach specjalistycznych jak: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Opolu Lubelskim, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia „Vita-Med”, NZOZ „Medyk” s.c. – dopuszczenie rozbudowy, NZOZ „Vivamed”, NZOZ „REHA-MED”, Przychodnia Okulistyczna NZOZ, Gabinety Stomatologiczne NZOZ, Międzyzakładowa Poradnia Medycyny Pracy.*

Istniejąca baza lokalowa wysoko specjalistycznych usług lekarskich zabezpiecza potrzeby mieszkańców. Nowe obiekty w miarę rozwoju miasta mogą powstawać na terenach zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej, mieszanej oraz terenach usług.

#### - Domy opieki społecznej

W Opolu Lubelskim brak jest obecnie obiektów opieki społecznej. W zależności od ustaleń programów *ponadlokalnych oraz rosnących* potrzeb lokalnych na terenie miasta należy zabezpieczyć tereny pod różnego rodzaju obiekty opieki społecznej na około 200 miejsc, co stanowić będzie około 2% ogółu mieszkańców miasta.

Obiekty te zlokalizowane powinny zostać w sąsiedztwie istniejących lub projektowanych zespołów mieszkaniowych. *Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów mieszkalnych, usługowych i innych o kubaturze i lokalizacji odpowiadającej warunkom adaptacji na cele stacjonarnej placówki pomocy społecznej. Jediną placówką realizującą zadania z zakresu usług opiekuńczych, świadczeń na rzecz niepełnosprawnych i osób potrzebujących jest Ośrodek Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim. Wobec narastania zjawisk patologicznych i marginalizacji społecznej stwierdza się niedoinwestowanie infrastruktury społecznej w ww. zakresie.*

Odnosnie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej – *poza dopuszczeniem rozbudowy*, nie przewiduje się zmian mających wpływ na strukturę przestrzenną miasta.

#### d) Łączność

Istniejące obiekty Urzędu Pocztowego zabezpieczają potrzeby miasta w związku z czym, nie ma potrzeby przewidywania na ten cel rezerw terenowych.

#### e) Sport i rekreacja

*Opolskie Centrum Kultury administruje również obiektami sportowo- rekreacyjnymi, zlokalizowanymi na terenie miasta tj.:*

*- Stadionem Miejskim, dla którego ustala się możliwość rozbudowy,*

*- Zbiornikiem wodnym z urządzonymi miejscami do kąpieli,*

- *Parkiem Miejskim ( po rewaloryzacji wyposażonym w terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne ),*
- *boiskiem „ za parkiem”.*

*Program usług sportu uzupełniają:*

- *boisko wiejskie przy ul. Wiejskiej,*
- *hala sportowa zlokalizowana u zbiegu ulic Pocztovej i Kolejowej.*

Proponuje się urządzenie błoni rekreacyjnych z małymi boiskami np. do tenisa, siatkówki, kometki, *hippiki* z zielenią towarzyszącą, z terenami dla imprez okresowych na łąkach w dolinie rzeki Jankówki (*Leonki*), w powiązaniu z *Zespołem Szkół Nr 1* , terenami sportowymi na zachód od parku w *d.Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie)* oraz w sąsiedztwie istniejących zespołów mieszkaniowych, na terenach wskazanych w studium. W programie *Zespołu Szkół Nr 1* przewidziano *rozbudowę terenów sportowo – rekreacyjnych*. Obiekt taki w powiązaniu z zapleczem szkolnym, bliskim sąsiedztwem zbiorników wodnych, na których mogą być urządzone kąpieliska o odpowiednim standardzie i zagospodarowaną doliną rzeki może stanowić bazę dla organizacji imprez sportowych i ukierunkowanej rekreacji o zasięgu *regionalnym*.

#### f) Inne usługi publiczne

Nie przewiduje się zmian w stosunku do stanu istniejącego w zakresie lokalizacji następujących obiektów:

- *Komendy Powiatowej Straży Pożarnej przy ul. Przemysłowej,*
- *Ochotniczej Straży Pożarnej, (dopuszcza się jego rozbudowę),*
- *Komendy Powiatowej Policji.*

*Ustala się przekształcenie części terenu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na funkcje działalności gospodarczej i usług komercyjnych oraz możliwość rozbudowy obiektu Zakładu Karnego zlokalizowanego przy ul. Owocowej.*

W ramach terenów mieszkaniowo-usługowych lub przemysłowo-składowych mogą być realizowane w zależności od potrzeb nowe obiekty z grupy usług innych.

#### g) Administracja

*Opole Lubelskie jest siedzibą powiatu opolskiego i ośrodkiem jednostki samorządowej miejsko-wiejskiej. W obszarze miasta zlokalizowano instytucje związane z pełnionymi funkcjami administracji szczebla lokalnego i powiatowego, w budynkach o różnym standardzie i stanie technicznym, w szczególności:*

- *Urząd Miejski, w budynku są usytuowane również m.in. Starostwo Powiatowe i Prokuratura Rejonowa,*

- Powiatowy Urząd Pracy,
- Urząd Skarbowy, ZUS, Wydział Ksiąg Wieczystych w budynku wielofunkcyjnym,
- Sąd ,
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- Powiatowa Stacja Sanitarно- Epidemiologiczna,
- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,

Uznaje się za *zasadne dopuszczenie ich rozbudowy, modernizacji, termomodernizacji oraz zabezpieczenie terenu pod realizację nowych obiektów administracyjnych związanych z funkcją obsługi subregionu i stwarzaniem warunków do dalszego jej rozwoju. Jako miejsce realizacji nowych obiektów administracji w tym o znaczeniu ponadlokalnym określa się tereny położone w centralnej części miasta, oparte o ulicę Lubelską i Nowy Rynek, ewentualnie jako uzupełnienie na terenie usług przy ul. Przemysłowej.*

Istniejące w tym rejonie obiekty stanowią bazę do rozwoju centrum administracyjnego miasta. Wymagają one jednak systematycznego podwyższania standardu oraz przystosowania ich do obsługi osób niepełnosprawnych.

#### h) Usługi komercyjne

- Usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, a także urządzeń obsługi turystyki i rekreacji, usług zdrowia (gabinety lekarskie, apteki, laboratoria itp.) funkcjonować będą w mieście na zasadach określanych przez wolny rynek.

- *W mieście w szczególności są słabo wykształcone usługi turystyczne. Funkcjonuje 1 hotel z miejscami noclegowymi oraz 1 pensjonat. Brak jest domów wypoczynkowych, schronisk, schronisk młodzieżowych, ośrodków kolonijnych itp.*

- *Rozwój usług komercyjnych odbywać się będzie poprzez podnoszenie standardu świadczonych usług, modernizację obiektów oraz realizację trwałych, nowych obiektów na terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta oraz na wyznaczonych w studium terenach rozwojowych usług i terenach przekształceń m.in. w strefie cmentarza parafialnego.*

- *W zasadzie nie ma potrzeby znacznego zwiększania i wydzielania terenów przeznaczonych wyłącznie na ten cel. Realizacja usług komercyjnych odbywać się może na terenach określonych jako mieszkaniowo-usługowe, w ramach zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub jako towarzyszących zabudowie wielorodzinnej a także jako funkcja równorzędna lub uzupełniająca na terenach działalności*

*gospodarczej, produkcyjno-składowych, bazy gospodarki komunalnej itp na warunkach określonych w planie miejscowym.*

- Usługi komercyjne nie mogą być kolizyjne w stosunku do funkcji podstawowej określonej dla danego terenu. Dotyczy to zarówno wielkości obiektów, branży jak i sposobu utylizacji odpadów oraz obsługi komunikacyjnej.

- Usługi komercyjne, w tym zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mogą być lokalizowane we wschodniej części miasta, w rejonie ulicy Przemysłowej na terenach przeznaczonych na działalność gospodarczą, przemysł, składy, w istniejących wolnych enklawach lub na terenach rozwojowych w ramach zabudowy przemysłowo-składowej, wskazanych w studium, w przy obwodnicy południowej miasta.

- Ze względu na położenie na obrzeżach miasta przy trasie tranzytowej o dogodnych warunkach obsługi infrastrukturalnej obszar zieleni izolacyjnej i terenów rozwojowych produkcyjno- składowych przy południowej obwodnicy miasta jest wskazywany do lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, stacje obsługi, warsztaty napraw, myjnie oraz towarzyszące usługi itp.

## **5) Tereny zielone**

Uznaje się za priorytetową ochronę głównego naturalnego terenu zielonego w mieście, który stanowią łąki wzdłuż rzeki Jankówki (*Leonki*) wraz z obniżeniem dolinnym, pełniącym funkcję korytarza ekologicznego wiążącego dolinę rzeki z obszarami niezainwestowanych użytków rolnych na południu miasta.

Jako zasadę przyjmuje się lokalizację terenów zielonych poza terenami ścisłego zainwestowania miejskiego lub jeżeli wynikałoby to z uwarunkowań przestrzennych w ramach planów miejscowych dla poszczególnych obszarów. *W ich obrębie znajdować się mogą tereny zieleni urządzonej jak skwer na Starym Rynku podlegający rewitalizacji jako przestrzeń publiczna w historycznym centrum miasta oraz tzw. „ małpi gaj”, który powinien być zrewitalizowany i częściowo zagospodarowany na funkcje usług komercyjnych, związanych z obsługą rekreacji. Głównym terenem zieleni urządzonej pozostaje park miejski – zrewaloryzowany park w zespole pałacowo-parkowym w d. Niezdowie (obecnie w granicach administracyjnych miasta). W granicach miasta znajdują się również cmentarz żydowski, bez śladów maceb, wymagający uczytelnienia w krajobrazie miasta oraz ogrodzenia. W północnej części miasta znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny, objęty ochroną i uporządkowany.*

Możliwość powiększenia cmentarza parafialnego może być rozstrzygnięta po opracowaniu aktualizacji granic i ustaleniu warunków zabudowy stref ochrony sanitarnej *komunalnych ujęć wody lub ustaleniu wpływu rozbudowy cmentarza w kierunku ustalonym w studium na w/w ujęcia.*

## **5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym**

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi element polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. „Plan” nie ma rangi prawa miejscowego jest jednak wiążący, ponieważ jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W „Planie” zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.*

*„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” („Plan”) został uchwalony przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002r. Zmiany w wymienionym dokumencie zostały zatwierdzone przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XXXI/546/09 z dnia 27 kwietnia 2009r., uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011r. i uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012 r. „Plan jest zgodny z „Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” przyjętą przez Radę Ministrów 16 stycznia 2011r. i „Strategię Rozwoju Województwa Lubelskiego”.*

Miastu Opole Lubelskie przypisane zostały funkcje:

- ośrodka ponadlokalnego, stanowiącego jedno z podstawowych ogniw w strukturze województwa lubelskiego (ośrodek subregionalny dla południowo-zachodniej części województwa),
- ponadlokalnego ośrodka kultury – wynikającą z istniejących uwarunkowań i struktury osadnictwa, z utrzymaniem istniejących instytucji kultury,
- ośrodka priorytetowego do restrukturyzacji przemysłu i rewitalizacji zdegradowanych dzielnic przemysłowych,
- ośrodka preferowanego do lokalizacji i rozwoju drobnego i średniego przemysłu, w szczególności w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego,
- ośrodka usługowego w tzw. Opolskim Rejonie Rekreacyjnym III kategorii atrakcyjności turystycznej, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Środkowego Przełomu Wisły – obszaru II kategorii atrakcyjności turystycznej,
- ośrodka położonego w III – nadwiślańskim rejonie produkcji żywności południowego obszaru rolniczego województwa lubelskiego,
- zaplecza produkcyjno-usługowego dla rolnictwa,
- węzła komunikacji drogowej dróg wojewódzkich i związanej z nim infrastruktury, którego ranga wzrośnie z chwilą realizacji mostu na Wiśle w rejonie Kamienia.

„Plan” w zagospodarowaniu miasta Opole Lubelskie wskazuje na następujące działania jako wiodące w zakresie:

**- środowiska kulturowego**

- kształtowanie krajobrazu kulturowego poprzez

- \* kontynuację tradycyjnych form osadnictwa i zabudowy,
- \* utrzymanie regionalno – historycznej skali i struktury miasta,
- \* skupianie zabudowy poprzez dogęszczenia struktury miejskiej, z zachowaniem zasady kontynuacji historycznego układu i charakteru,
- \* ochrona miasta historycznego wpisanego do rejestru zabytków, do którego należy układ urbanistyczny Opola Lubelskiego, zespoły pałacowo-parkowe, zespół sakralny poprzez ochronę, konserwację, rewaloryzację i rewitalizację historycznej substancji i struktury zabytkowej oraz animacja zespołu staromiejskiego,
- \* proponowane objęcie ochroną krajobrazu kulturowego poprzez ustanowienie parku kulturowego,( w studium odstąpiono od wskazywania obszaru preferowanego do objęcia tą formą ochrony),
- \* zagospodarowanie i uczytelnienie historycznych szlaków handlowych jako szlaków turystycznych lub ścieżek rowerowych.

**- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

\* uwzględnienie w zagospodarowaniu wysokich walorów przyrodniczych i ograniczeń dla obszarów objętych ochroną :

- Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – określonych przepisami Rozporządzenia Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- obszaru „Natura 2000” – ostoja siedliskowa „Opole Lubelskie”,

\* kształtowania „zielonego pierścienia” wokół miasta - jako strefy czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu. Elementami „zielonego pierścienia” są dolina rzeczna, kompleksy leśne położone na obrzeżu terenów zurbanizowanych miasta i będące głównymi kierunkami zasilania ekologicznego Systemu Przyrodniczego Miasta oraz rolnicze tereny otwarte, z zachowanym harmonijnym krajobrazem,

\* strefy krajobrazu wizualnego – obejmującego otwarty, bogaty przyrodniczo, harmonijny krajobraz rolniczy,

\* ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) NR 406 ( Lublin). Plan uznaje za zasadne ustanowienie obszaru ochronnego tego zbiornika. Zasady zagospodarowania w jego obrębie powinny być

zgodne z proponowanymi dla terenów położonych w Lubelskim Obszarze Szczególnej Ochrony Wód Podziemnych, zawartymi w „ Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska (GZWP nr 406),.

\* rewaloryzację doliny rzecznej Jankówki ( Leonki), uznanej za zdegradowaną i wymagającą rewaloryzacji biologicznej.

#### **- turystyki**

\* Plan zalicza tereny Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu do strefy zrównoważonego rozwoju turystyki na obszarach chronionych. Kształtowanie tej warunków rozwoju tej funkcji przez m.in.:

- zwiększenie ilości obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne agroturystyczne i pensjonaty, a także campingi, pola namiotowe i biwakowe,

- lokalizację zabudowy letniskowej głównie w obrębie istniejącej zabudowy,

- rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nim infrastruktury technicznej,

- wzbogacenie obszarów w urządzenia turystyczne – trasy spacerowe, trasy konne, punkty widokowe, parki , zieleńce, urządzenia sportowe,

\* Przez miasto przebiegają atrakcyjne trasy turystyczne „ Nadwiślanka” i kolejka wąskotorowa

#### **- pozarolniczej działalności gospodarczej**

\* objęcie procesem restrukturyzacji ośrodków monoprodukcji przemysłowej z uwzględnieniem wysokiego udziału gałęzi tradycyjnych,

\* kształtowanie i rozwój centrum usługowego miasta w dostosowaniu do jego rangi i zasięgu obsługi.

#### **- rolnictwa**

\* rozwój i specjalizacja produkcji rolnej z wykorzystaniem gleb dobrej jakości produkcyjnej ( III- IV klasy),

\* koncentracja zakładów przetwarzających surowce rolne,

\* intensyfikacja rolnictwa,

\* wyodrębnienie w studium terenów rolnych wykluczonych z zabudowy.

#### **- ładu przestrzennego**

- \* stymulowanie skupiania zabudowy poprzez bardziej efektywne wykorzystanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę – zabudowę enklaw lub terenów, położonych w sąsiedztwie obszarów zwartej zabudowy,
- \* wyznaczenie terenów rolnych bez prawa zabudowy,
- \* ochrona i oszczędne wykorzystanie przestrzeni niezurbanizowanej,
- \* ustalanie zasad kształtowania architektury nowej i przekształcanej zabudowy o wysokich walorach, zwłaszcza eksponowanej od strony głównych dróg oraz na obszarach atrakcyjnych turystycznie,
- \* segregacja funkcji, wykluczająca lub minimalizująca prawdopodobieństwo sąsiedztwa kolizyjnych funkcji.

#### **- infrastruktury technicznej – komunikacji**

- \* przez obszar miasta przebiegają następujące szlaki komunikacyjne:
  - droga wojewódzka nr 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec nad Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica,
  - droga wojewódzka nr 824 relacji Żyrzyn – Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol,
- \* „Plan” zakłada polepszenie połączeń sieci transportowej poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 747, budowę obwodnicy Opola Lubelskiego; wnioskowana jest zmiana kategorii drogi wojewódzkiej nr 747 na krajową.

#### **- infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę**

- \* Zapewnienie wszystkim odbiorcom stałego dostępu do wody pitnej dobrej jakości, przez uzdatnianie wody, modernizację ujęć i pompowni, eliminację rur azbestowo – cementowych.
- \* Ograniczenie poboru wód na cele gospodarki komunalnej.
- \* Ustanowienie i egzekwowanie ograniczeń obowiązujących w strefach ochronnych ujęć wody.

#### **- infrastruktury technicznej – odprowadzenia ścieków**

- \* Poprawa stanu sanitarnego w zakresie gospodarki wodno – ściekowej poprzez likwidację bezodpływowych zbiorników ścieków.
- \* Zasada współzależnej realizacji wodociągów i systemu unieszkodliwiania ścieków z biologicznym stopniem oczyszczania.

#### **- infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami**

\* Rozwiązanie gospodarki odpadami w skali powiatów lub kilku gmin oraz dostosowanie posiadanych koncepcji do ustaleń zawartych w „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017” przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012r.

**- infrastruktury technicznej – energetyka**

\* Uwzględnienie tras linii elektroenergetycznych WN 110 kV ze stacją 110/SN.

\* W granicach gminy jest projektowany przebieg sieci gazowej wysokiego ciśnienia z projektowaną stacją redukcyjną gazu.

**- obronności i bezpieczeństwa publicznego**

\* Dla ochrony ludności województwa przed zagrożeniami chemicznymi i przewozem materiałów niebezpiecznych zostały wyznaczone główne trasy przewozów materiałów niebezpiecznych. Proponowana do przewozu w/w materiałów w „Planie” droga wojewódzka nr 832 przebiega poza granicami miasta Opole Lubelskie.

## V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### 1. Kryteria podziału na strefy polityki przestrzennej

Podziału na funkcjonalne strefy polityki przestrzennej dokonano uwzględniając:

- istniejące uwarunkowania przyrodnicze, w szczególności dotyczące stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń,
- istniejące uwarunkowania prawne, w tym dotyczące stanu prawnego gruntów, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- aktualny sposób użytkowania, zagospodarowania terenów i ich przeznaczenia w planie miejscowym miasta Opole Lubelskie oraz ustalone w dotychczas obowiązującym studium kierunki rozwoju obszarów, a także realne możliwości dokonania ich przekształceń,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, oraz gospodarki odpadami i oraz kierunki rozwoju systemów, m.in. w zakresie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju terenów zainwestowania miejskiego w dostosowaniu do rozbudowy układu komunikacyjnego,
- uwarunkowania wynikające z zaspokojenia potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej,
- warunki przestrzenne dla rozwoju działalności gospodarczej i innych funkcji stanowiących podstawy dla rozwoju działalności gospodarczej miasta oraz dla rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi,
- potrzeby w zakresie zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych,
- powiązania przestrzenne i programowe poszczególnych obszarów w celu uzyskania optymalnej, spójnej wewnętrznie struktury miasta i odpowiadające ustalonym w studium kierunkom zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.

W oparciu o przeprowadzoną analizę występujących uwarunkowań dokonano podziału obszaru miasta na strefy polityki przestrzennej jak poniżej:

STREFA EKOLOGICZNA **E**

*obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE - E1-E3*

STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO **M**

*obejmująca OBSZARY URBANIZACJI – M1- M17*

STREFA ROLNA **R**

*obejmująca OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE – R1-R7*

a w ich ramach na obszary o odrębnych i wyróżniających się cechach funkcjonalno-przestrzennych, według następujących kryteriów :

- *obszary E1- E3 oraz obszary R1-R7, obejmują tereny rolne, leśne i inne aktywne biologicznie, chronione ze względu na wartości wysoko cenione, wyłączone z zabudowy bądź objęte istotnymi ograniczeniami na podstawie przepisów odrębnych.*
- *obszary urbanizacji w ramach których wyznaczono obszary zabudowane (zabudową mieszkaniową, usługową) - M1, M2, M4, M5, M6, M9, M11, M14 i M17 oraz obszary zabudowane (zabudową produkcyjną i inną, związaną z działalnością gospodarczą) - M7 i M16, charakteryzujące się wysokim stopniem zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i rozwiniętym układem komunikacyjnym,*
- *obszary rozwoju zabudowy – M3, M10, M12 i M13, wyznaczone na terenach niezainwestowanych lub słabo zainwestowanych, w celu zabezpieczenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług i infrastruktury technicznej oraz obszary rozwoju zabudowy – M8 i M15, wyznaczone na terenach rolnych w celu zabezpieczenia potrzeb w zakresie produkcji, składów, innej działalności gospodarczej oraz infrastruktury technicznej.*

## **2. Ogólne zasady polityki przestrzennej na terenie miasta**

### **1) W zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej**

- *W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację usług nie pogarszających stanu środowiska, tj. dopuszcza się działalność usługową zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której przeprowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego oddziaływania lub inne usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych zgodnie z przepisami szczególnymi.*
- *Na terenach zabudowy mieszkaniowej, przy drogach publicznych w szczególności przy projektowanych obwodnicach w ciągu dróg wojewódzkich*

obowiązuje zachowanie nieprzekraczanych linii zabudowy, wymaganych przepisami szczególnymi.

2) W zakresie uwzględnienia wymogów ochrony wartości kulturowych i ekologicznych w zagospodarowaniu terenów

- W planach miejscowych obowiązuje ustalenie warunków użytkowania, zagospodarowania, zakresu ochrony obiektów stanowiących dobra kultury oraz ich bezpośredniego otoczenia, *a także obszarów wymagających przekształceń zagospodarowania, rehabilitacji, rewaloryzacji lub rewitalizacji ze względu na wartości kulturowe i przyrodnicze,*

- Dla terenów, przez które przechodzą korytarze ekologiczne *obowiązuje zachowanie ich drożności poprzez:*

- *zakazy*

realizacji *liniowych* obiektów kubaturowych i urzędzeń, w szczególności *na nasypach*, sytuowanych poprzecznie w stosunku do korytarzy i budowy ogrodzeń *na cokołach*,

- *nakazy*

realizacji przepustów pod drogami,

- *zalecenia*

wprowadzania upraw wieloletnich,

*w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się jej adaptację, modernizację i uzupełnianie nowymi obiektami na obszarach poza głównym kierunkiem spływu wód okresowych, nie narażonych na podtopienia – jako zabudowy rozluźnionej w zieleni.*

2) W zakresie ochrony wartości kulturowych *obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące zasady ochrony konserwatorskiej:*

a) *W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków, działania w zakresie:*

- *prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,*

- *prowadzenia badań konserwatorskich, badań archeologicznych,*

- *przemieszczania zabytku,*

- *dokonywania podziałów zabytku,*

- *zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,*

- *umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, reklam oraz napisów,*

- *podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymagane jest uzyskanie pozwolenia*

*konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej. Prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi ( art. 27 oraz art.36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z późn. zmianami),*

*b) Roboty budowlane i prace remontowe prowadzone przy zabytkach nie wpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z LWKZ zgodnie z przepisami odrębnymi ( art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późn. zmianami oraz art. 7 i 8 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw),*

*c) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków GEZ, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji,*

*d) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są obowiązane wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Opola Lubelskiego.*

4) W zakresie polityki dotyczącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje:- Minimalizacja uciążliwości stosowanych technologii produkcji rolnej kierunków produkcji z punktu widzenia warunków aerosanitarnych.

- Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.
- Preferowanie produkcji roślinnej nie wywołującej dysharmonii w krajobrazie miejskim, zarówno pod względem estetycznym, jak też funkcjonalnym.
- Wykluczenie prowadzenia chmielników i zblokowanych sadów.
- Zalesienie terenów rolniczych o najniższych klasach bonitacyjnych z myślą o kształtowaniu leśnej osłony ekologicznej miasta.

4) W zakresie infrastruktury technicznej

## a) Komunikacja

Warunkiem sprawnego funkcjonowania miasta, oraz prawidłowego powiązania go z regionem jest określenie kierunków rozwoju układu i uporządkowanie istniejącego już systemu komunikacyjnego.

Strategia rozbudowy i organizacji ruchu winna być na bieżąco weryfikowana i koordynowana z realizacją inwestycji drogowych na terenie gminy. *W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu wszystkich jego uczestników oraz zmniejszenia uciążliwości tranzytowego ruchu komunikacyjnego dla zabudowy przy drogach wojewódzkich, zachowano zasadę ustaloną w obowiązujących dotychczas dokumentach planistycznych (planie miejscowym miasta i studium) poprzez wyznaczenie tras ww. dróg poza obszarami urbanizacji. W zakresie dróg wojewódzkich związane to jest głównie z realizacją obwodnic na kierunkach:*

- drogi wojewódzkiej nr 824 Żyrzyn- Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annopol – tzw. obwodnica „północna”. *Zmiana studium zachowuje trasę obwodnicy wyznaczoną w planie miejscowym miasta, poza obszarami ochrony przyrodniczej (zrezygnowano z wariantowej trasy obwodnicy” północnej ” z wyżej określonych względów) i częściowo pokrywa się z trasą drogi gminnej KDG(D) nr 108208 L , która po wybudowaniu obwodnicy winna być wyłączona z sieci dróg gminnych. Realizacja obwodnicy, oznaczonej na rysunku studium symbolem KD-W(G) (824) wymaga powiązania ze skrzyżowaniem, na początku budowanej „ obwodnicy południowej,” odcinkiem przebiegającym na obszarze gminy. Na obszarze stanowiska archeologicznego nr 41, położonego na trasie ww. obwodnicy, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w studium.*

– *Klasa drogi wojewódzkiej nr 824 – G (główna), rezerwowana szerokość obwodnicy „północnej” w liniach rozgraniczających – min. 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich.*

- drogi wojewódzkiej nr 747 *relacji Iłża – Lipsko - Solec n/Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica* tzw. obwodnica „południowa”. *Na obszarze miasta jest realizowana budowa obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 74,7 oznaczonej na rysunku studium symbolem KD-W/KDK(GP), (na odcinku około, 4,9 km, po nowym śladzie). Początek obwodnicy znajduje się na obszarze gminy i stanowi tzw. „wylot wschodni” pięciowylotowego ronda – skrzyżowania przekładanego odcinka drogi nr 747 z drogą nr 824; koniec „ wschodni” obwodnicy znajduje się na obszarze gminy w miejscowości Zosin (Baba), w rejonie włączenia do istniejącej drogi nr 747. Trasa obwodnicy jest przesunięta na południe w stosunku do rezerw planistycznych . W studium uwzględniono rozwiązania techniczne zatwierdzone decyzją o realizacji inwestycji drogowej „Budowa obwodnicy w ciągu drogi nr 747 –etap II”.*

- *Inwestycja obejmuje budowę jednojezdniowej drogi wojewódzkiej z umocnionymi poboczami, obustronnymi drogami serwisowymi o nawierzchni bitumicznej oraz*

objektami inżynierskimi – m.in. zbiornikami retencyjno - infiltracyjnymi, skanalizowanym skrzyżowaniem z drogą gminną nr 108178 ( ul. Garbarska) oraz skrzyżowaniami poza obszarem gminy – jednopoziomowymi i dwupoziomowymi.

- Dostępność drogi ograniczona - poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku studium.

– Obsługa komunikacyjna przyległych terenów – zgodnie z rozwiązaniami technicznymi projektowanej drogi wojewódzkiej.

- Klasa drogi wojewódzkiej nr 747 –GP, główna ruchu przyspieszonego, szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m, z poszerzeniami w rejonie węzłów i innych obiektów inżynierskich.

- Minimalna linia zabudowy – 65 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

Budowa obwodnicy wymaga zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących wyeliminowanie negatywnego wpływu na jakość wody pobieranej z odwiertu ujęcia wody „Elżbieta” oraz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej.

Układ podstawowy obsługujący tereny zainwestowania miejskiego i wiążący je z układem zewnętrznym obwodnic „południowej” i „północnej” w ciągu dróg wojewódzkich stanowią ulice :

- ulica Lubelska , ulica Józefowska i ulica Południowa ( w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824) oznaczone symbolem KD-W(G/Z)/KDG(Z), w etapie klasy G - główna, na odcinkach w obrębie zwartej zabudowy miejskiej i układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską - klasy Z - zbiorcza; docelowo po wybudowaniu obwodnicy „północnej” w ciągu ww. drogi i zastąpieniu nią odcinka przebiegającego przez miasto - obniżenie kategorii drogi na odcinkach ww. ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi – klasa drogi „Z”- zbiorcza, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”,

- ulica Kaliszańska, ulica Fabryczna, ( w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747), oznaczone symbolem KD-W/KDG(Z), po zastąpieniu budowaną „obwodnicą południową”, zmienią kategorię zgodnie z przepisami odrębnymi; ulice klasy zbiorcza „ Z”, w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego zakłada się „uspokojenie ruchu”.

- w układzie komunikacyjnym miasta ważną funkcję pełnią nadal ulice położone w ciągu dróg powiatowych – ulica Przemysłowa klasy „G”- główna, ulica Owocowa klasy „Z” - zbiorcza, ulica Szkolna klasy „Z”- zbiorcza. W studium założono zachowanie tras i parametrów pozostałych ulic w ciągu dróg powiatowych klasy „L” - lokalne, w dostosowaniu do potrzeb rozwoju miejskiej sieci komunikacyjnej, z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego ( sieci dróg powiatowych),

- ulica Parkowa, oznaczona w studium symbolem KDP(L)KDG(L)-P dla której obowiązujące dokumenty planistyczne zakładały regulację trasy i włączenie do

skrzyżowania dróg wojewódzkich ( na przedłużeniu ulicy Południowej); odcinek ten, projektowany jest w zmianie studium do przekształcenia na drogę gminną, wraz z istniejącymi odcinkami ww ulic (KDP/ KDG(L) i będzie stanowić „zachodnie obejście” centrum miasta. Odcinek ulicy, położony poza obejściem zachodnim, oznaczony symbolem KDP(L)/KDW, wskazuje się do obniżenia kategorii na drogę gminną lub wewnętrzną.

- adaptuje się trasę proponowanego, w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych, powiązania, ulicy Lubelskiej z ulicą Fabryczną, jako tzw. „ obejścia wschodniego”, dla obsługi obszarów M7 i M8; odcinek obejścia, oznaczony symbolem KDP(L)/ KDG(Z), został wskazany do zaliczenia do kategorii dróg gminnych, zachowując klasę „ Z”- zbiorcza ( jako przedłużenie ulicy Owocowej klasy „Z”).

- odcinek oznaczony symbolem KDP(Z)-P, stanowić będzie regulację odcinka ulicy Rybackiej poprzez jej włączenie do skrzyżowania ulicy Szkolnej i Lubelskiej; proponuje się obniżenie kategorii ulicy Rybackiej, na odcinku oznaczonym symbolem KDP(L)/KDW, na pozostałym odcinku KDP(L) ulica Rybacka ma klasę „L” lokalna.

W układzie ulicznym miasta wzrośnie znaczenie ulicy Garbarskiej (KDP(L), w związku z jej powiązaniem ze skrzyżowaniem na budowanej obwodnicy południowej, oraz projektowanego jej powiązania ozn. KDG(L)-P, z ulicą Józefowską oraz istniejącego poprzez ulicę Polną - KDG(L). Zasadne byłoby podwyższenie klasy ulicy Garbarskiej, na odcinku do projektowanego jej powiązania z ulicą Józefowską oraz klasy tego powiązania na „Z”, zbiorcza.

Zmiana studium zachowuje, na odcinku od ulicy Południowej do ulicy Przemysłowej, oznaczonym symbolem KD-W(G)/KDG(Z)-P, trasę rezerwowaną w planie na budowę tzw. „ obwodnicy południowej”. Budowa obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 po nowym śladzie spowodowała dezaktualizację ustaleń planu, natomiast studium zachowuje tę rezerwę na projektowaną drogę gminną klasy „Z”- zbiorcza w, z korektą jej przebiegu na odcinku KDG(Z)-P, w dostosowaniu do przebiegu istniejącej drogi (gruntowej). Ustala się ponadto warunek uwzględnienia kanału technologicznego w liniach rozgraniczających ww. ulicy dla zarezerwowania powiązań terenów przedsiębiorczości ( w tym lokalizacji obiektów produkcji energii z OZE), po obu ww. drogi, z GPZ.

- Wyznaczono w studium nowe odcinki ulic klasy „D” i „L”, projektowane do włączenia do sieci dróg gminnych, oznaczone symbolami KDG(D)-P i KDG(L)-P, dla obsługi obszarów rozwoju zabudowy – M10, M15, M12, M13 i M8.

Adaptuje się sieć pozostałych dróg gminnych, klasy „D” - dojazdowych, z korektami:

- przebiegu ulicy Zielonej,

W studium zrezygnowano z wyznaczonych planistycznie, projektowanych jako ulice lokalne - „L”, powiązań ulicy Józefowskiej z ulicą Garbarską, ulicy Polnej z ulicą Długą oraz z powiązania ulicy Szpitalnej z ulicą Lubelską.

W przekroju poprzecznym ulic zbiorczych należy uwzględnić realizację ścieżek rowerowych o parametrach dostosowanych do warunków terenowych oraz natężenia ruchu.

Punktami strategicznymi wiążącymi układ ulic zbiorczych z centrum miasta są skrzyżowania:

- ulic: Lubelskiej i Podzamcze,
- ulic: Józefowskiej i Al. 600-lecia,
- ulic: Fabrycznej i Przemysłowej,

przenoszące ruch zarówno w obręb śródmieścia jak i z niego w inne rejony miasta. Wewnątrz obszaru Śródmieścia obsługę komunikacyjną przejmują ulice układu obsługującego – lokalne i dojazdowe. Klasa i parametry tych ulic winny być dostosowane do obsługi poszczególnych terenów. Ze względu na objęcie strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Śródmieścia – niemożliwe jest w tych granicach uzyskanie wymaganych normatywnymi parametrami technicznymi ulic.

Uznaje się za konieczne opracowanie w ramach planów miejscowych dla tego terenu – projektu organizacji ruchu z zastosowaniem tzw. strefy „ruchu uspokojonego”.

Pozostałe obszary zainwestowania miejskiego obsługiwane są poprzez układ ulic zbiorczych ulicami lokalnymi i dojazdowymi o normatywnych parametrach technicznych wynikających z przewidywanego natężenia ruchu.

*Ustala się zarezerwowanie terenu pod budowę przystanku busów w rejonie Starego Rynku na przedłużeniu ulicy Piekarskiej oraz pod parkingi. Poza istniejącymi i planowanymi w planie miejscowym - adaptowanymi w studium, wyznacza się nowe lokalizacje parkingów w rejonie ulicy Podzamcze, przy ulicy Lubelskiej, ulicy Józefowskiej, ulicy Długiej, ulicy Przemysłowej oraz w strefie sanitarnej cmentarza parafialnego, zgodnie z rysunkiem studium.*

*Adaptuje się trasę kolejki wąskotorowej obsługującej dawną cukrownię dla obsługi ruchu turystycznego, część terenów kolejowych poza dnem doliny rzecznej może zostać przekształcona na usługi komercyjne (np. obsługi turystyki, gastronomii, handlu itp.), w obszarze dolinnym na funkcje rekreacji, sportu, zbiorniki wodne itp.*

## b) Inżynieria sanitarna

### Zaopatrzenie w wodę

- *Istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę zaspokaja potrzeby bytowo-gospodarcze mieszkańców oraz potrzeby przeciwpożarowe (poziom zwodociągowania miasta ok. 96%). Źródłem zaopatrzenia w wodę pozostanie zorganizowany system*

dostawy wody pitnej w postaci wodociągu miejskiego zasilany z komunalnego ujęcia wód podziemnych „Elżbieta”.

- Zaopatrzenie w wodę pokrywane będzie z istniejących odwiertów ujęcia komunalnego (*3 studnie głębinowe na terenie miasta, 2 studnie na terenie gminy*) poprzez stację wodociągową ze zbiornikami wyrównawczymi. Przyjęto pełne zwodociągowanie miasta ze stacji wodociągowej w rejonie wsi Elżbieta. Rezerwy zdolności produkcyjnej ujęcia wody wykorzystane są w niewielkim procencie. W związku z budową obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747 wyłączenia z eksploatacji wymaga najbliższy położony odwiert studzienny ujęcia wody „Elżbieta”.

- Miasto posiada zaprojektowany pierścieniowy układ sieci z nielicznymi odcinkami rozgałęzonymi. *Zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną budowę, rozbudowę i modernizację wodociągu gminnego.*

- *Sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do jednostki osadniczej powinna zapewniać wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).*

- *W eksploatacji wód do celów przemysłowych warunkiem będzie ich racjonalne wykorzystanie poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz ewentualne wykorzystanie wód powierzchniowych.*

- *W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, zaleca się opracowanie i ustanowienie stref ochronnych komunalnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

- Obowiązuje trwała adaptacja i ochrona istniejących na terenie miasta studni głębinowych awaryjnych.

#### Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- Gospodarka ściekowa miasta oparta jest o miejską oczyszczalnię ścieków o wysokosprawnej technologii podyktowanej ograniczoną możliwością zrzutu wód pościekowych.

- Tereny wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta również uwzględniono w układzie ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

- Oczyszczalnia komunalna posiada dwukrotnie większą rezerwę przepustowości w stosunku do obecnego jej wykorzystania i pozwala całkowicie zabezpieczyć potrzeby

wynikające z przewidywanego rozwoju miasta (*przepustowość oczyszczalni 5040 m<sup>3</sup>/d*). Zajmowany teren oczyszczalni o pow. 10 ha umożliwi również ewentualną przyszłą jej rozbudowę. Pracę oczyszczalni cechuje zadawalająca redukcja zanieczyszczeń.

- Dla obiektów położonych poza zasięgiem zlewni programowych kanałów przewiduje się kanalizację lokalną z wywozem ścieków wozami asenizacyjnymi do punktu zlewu zlokalizowanego na terenie oczyszczalni.

- *Zakłada się wdrażanie systemów indywidualnej kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków), z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej.*

#### Odprowadzenie ścieków deszczowych

- Oczyszczanie ścieków deszczowych z terenu miasta zaprojektowano w separatorach oddzielających szlam, piasek i związki ropopochodne, przed wprowadzeniem ich do odbiornika.

Uwzględniając charakter i ukształtowanie zlewni, programowany układ komunikacyjny oraz uwarunkowania rozwoju miasta, przyjęto następujące zasady kształtowania systemu kanalizacji deszczowej w mieście:

- utrzymanie i rozwój rozdzielczego systemu kanalizacji,
  - maksymalne wykorzystanie istniejącej kanalizacji deszczowej,
  - odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów rozwojowych za pomocą sieci kanałów dostosowanych w jak największym stopniu do układu komunikacyjnego.
- Konieczność oczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczonych centrów miasta do śródlądowych wód powierzchniowych wynika z obowiązujących przepisów szczególnych.
- Odprowadzenie wód powierzchniowych z terenów podmiejskich przewiduje się powierzchniowo.
- Rozwój gospodarki komunalnej zakłada wysoki i średni standard obsługi inżynierskiej i wyposażenia mieszkańców. Obowiązuje zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacji.

#### Zaopatrzenie w ciepło

- *Centralny system ciepłowniczy miasta Opole Lubelskie zapewnia bezpieczeństwo pokrycia potrzeb cieplnych przyłączonych do niego odbiorców. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych różnych nośników energii, pod warunkiem, że*

*mają one minimalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego. Preferowane paliwa to gaz, olej opałowy oraz energia elektryczna.*

*- W budownictwie indywidualnym powinno się systematycznie eliminować kotłownie na paliwa stałe. Zakłada się zmianę struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło.*

*- Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków.*

Zaopatrzenie w gaz

*- Przewiduje się dalszą gazyfikację miasta z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych.*

W celu niezawodności dosyłu gazu do miasta (gazu śr. ciśn. od strony m. Poniatowa) przewiduje się dodatkowy dosył gazu od strony południowej.

*- Wymagania dotyczące sieci gazowych, w szczególności szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzić stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Drzewa mogą być sadzone w odległości min. 2,0 m od gazociągu (dot. gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie), licząc od osi gazociągu do pni drzew.*

*Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.*

*Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągu niskiego i średniego ciśnienia wynosi 1,0 m (dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie) z zastrzeżeniem, że dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, szerokość strefy kontrolowanej wynosi np. 3,0 m dla budynków i drzew.*

*- Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059), zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w*

*energię ciepłą, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Opole Lubelskie na lata 2012 – 2027.*

#### *Gospodarka odpadami*

*- Zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych objęto 100% mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz założono zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie.*

*- W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r.”, przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXIV/396/2012 z dnia 30 lipca 2012 r., gminę Opole Lubelskie zakwalifikowano do Regionu Południowo-Zachodniego z Zakładami Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Kraśniku i Beżycach. W okresie przejściowym (do czasu zamknięcia składowiska), założono składowanie odpadów komunalnych na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Ożarowie II.*

*- Realizując ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.) wyznaczono punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) w Ożarowie II.*

#### *d) rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej*

##### *Elektroenergetyka*

*- Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty i sieci o napięciu 220 kV i wyższym)*

*Na terenie miasta nie istnieje i nie przewiduje się realizacji elektroenergetycznej sieci przesyłowej.*

*- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty i sieci o napięciu 110 kV i niższym).*

*Stacje transformatorowe 110/15 kV oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV*

*Studium zachowuje istniejącą w południowej części miasta lokalizację stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Główny Punkt Zasilający – Opole oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: GPZ-Opole – GPZ Budzyń i GPZ-Opole – GPZ-Poniatowa wraz z ich strefami ochronnymi - pasami technologicznymi poszczególnych linii.*

*Strefa ochronna dla każdego toru linii WN-110 kV wynosi 40,0 m (20,0 m od osi linii) i wprowadza ograniczenia w sposobie użytkowania terenu tj. zakaz zabudowy, składowania materiałów łatwopalnych oraz nasadzeń drzew wysokopiennych.*

*Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii wysokiego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii.*

*Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych przepisów obowiązujących w czasie budowy budynku.*

*- Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV i stacje transformatorowe 15/04 kV.*

*Adaptuje się istniejący na terenie miasta układ sieci i urządzeń średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV oraz zakłada się ich modernizację, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych linii, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela (dysponenta) sieci. Dopuszcza się zmianę tras poszczególnych linii oraz skablowanie linii w wykonaniu napowietrznym, na warunkach określonych przez właściciela sieci.*

*Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają strefy ochronnej - pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii). Ponadto, w strefie linii nie wolno składować materiałów łatwopalnych i nasadzać drzew wysokopiennych.*

*Zabudowa w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż wyżej wymieniona, jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i dokonania uzgodnienia z właścicielem linii. Lokalizacja budynku mieszkalnego w strefie ochronnej linii musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1883) i innych obowiązujących przepisów w czasie realizacji budynku.*

*Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).*

*- Telekomunikacja*

*W zakresie telekomunikacji adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz przewiduje się ich rozbudowę i modernizację zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.*

*Zakłada się:*

- objęcie terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieci teleinformatycznych.

*Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu, zgodnie z przepisami szczególnymi.*

- *Odnawialne źródła energii*

*W zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej – słonecznej, na terenach oznaczonych w studium symbolem P-O, gdzie dopuszcza się lokalizację zespołu ogniw fotowoltaicznych (farmy fotowoltaicznej), z zachowaniem przepisów szczególnych i strefy ochronnej w obrębie wyznaczonego terenu. W przypadku gdy produkcja energii z ogniw fotowoltaicznych na w/w obszarze będzie nieuzasadniona ze względów ekonomicznych lub technologicznych dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych których oddziaływanie nie może zagrażać jakości wód komunalnego ujęcia wody.*

*Energia promieniowania słonecznego najpowszechniej powinna być wykorzystywana do celów grzewczych poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych w budownictwie, rolnictwie, drobnym przemyśle, turystyce i rekreacji – szczególnie w obiektach działających sezonowo w okresie wiosenno-letnim. W przypadku instalacji produkujących energię elektryczną ekonomicznie uzasadniona może być budowa dla zasilania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w oddaleniu od sieci elektroenergetycznych, także w instalacjach hybrydowych towarzyszących infrastrukturze drogowej ( znakach drogowych, słupach oświetleniowych).*

*Nie wprowadza się ograniczeń dla realizacji:*

- *mikroelektrowni wiatrowych ( poniżej 100 W mocy) – używanych głównie do ładowania akumulatorów tam, gdzie nie ma dostępu do sieci,*
- *małych elektrowni ( od 100 W do 100 kW) – służących potrzebom pojedynczych gospodarstw lub małych firm, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja na obszarach Natura 2000, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne , nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.*

*Na obszarze miasta wskazano ponadto możliwość lokalizacji na terenie oczyszczalni ścieków, oznaczonym symbolem TK/K,P-O, biogazowni dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji i z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).*

### **3. Funkcjonalne strefy polityki przestrzennej**

#### **STREFA EKOLOGICZNA E**

##### **Obszar o ograniczonej zabudowie - E1**

- Jest to teren stanowiący *osnowę* podstawowego systemu przyrodniczego miasta, z obszarem węzłowym i węzłami ekologicznymi *i element Systemu Przyrodniczego Gminy, wpływający na warunki aerosanitarne miasta.*

- Obszar powiązany jest poprzez *suche bądź okresowo podmokłe doliny erozyjno-denudacyjne, ekosystemy leśne i zwarte zadrzewienia, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne, przechodzące przez strefę zainwestowania miejskiego z terenami rolnymi, na południu oraz obszarem E2, na północy.*

Stanowi fragment – położony w granicach administracyjnych miasta – ekosystemu rzeki Jankówki (*Leonki*), powiązanego z ekosystemami leśnymi na terenie gminy.

*Wschodniej części strefy, wyodrębnionej jako żerowisko nietoperzy nadano status ostoji siedliskowych ( tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony- SOO ) w sieci Natura 2000. Ostoja „ Opole Lubelskie”( PLH 0600540), została zatwierdzona 16.01.2009 r. przez Komisję Europejską.*

*W obszarze E1 – na terenach użytków zielonych, gleb organicznych, a zarazem terenach inwersyjnych, z płytką wodą gruntową, wyklucza się zabudowę lub ogranicza ( w przypadkach określonych w studium). Obszar powinien zachować charakter terenu otwartego, aktywnego biologicznie i pełniącego istotną rolę w stabilizowaniu stosunków wodnych.*

Fakt ten powinien być uwzględniony we wszystkich decyzjach przestrzennych dotyczących tego obszaru.

- Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna prowadzić do likwidacji występujących zagrożeń dla środowiska i *rewitalizacji oraz rehabilitacji terenów zdegradowanych.*

- *W oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. Nr25 z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami ) - na tym terenie winny obowiązywać następujące zasady:*

- *Ochrona ekologicznej drożności przestrzennej doliny poprzez:*

- *stworzenie korzystnych warunków dla tranzytu ekologicznego, a w przypadku istnienia barier ekologicznych zastosowanie rozwiązań technicznych i biologicznych ułatwiających ich przenikanie,*
- *zakaz nowego zainwestowania kubaturowego, z wyłączeniem przypadków dopuszczonych w studium,*
- *zakaz przegradzania doliny budowlami, utrudniającymi przewietrzanie i przepływ wód powierzchniowych.*
- Stabilizacja stosunków wodnych w dolinie rzeki poprzez:
  - *zakaz wprowadzania nowych melioracji odwadniających,*
  - *zapewnienie warunków do swobodnego spływu wód powierzchniowych,*
  - *ochronę i restytucję powierzchni biologicznie czynnych, maksymalne ograniczanie utwardzania nowych terenów (parkingi, place),*
  - *zakaz zmiany użytkowania terenów łąk na uprawy polowe,*
  - *częściowa transformacja użytkowania gruntów, zmierzająca do przywrócenia zgodności użytkowania ziemi z naturalnym siedliskiem,*
  - *zaniechanie nawożenia łąk nadrzecznych.*
- W stosunku do istniejących obiektów kubaturowych obowiązuje:
  - *dopuszczenie remontów i rozbudowy istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla poprawy ich stanu technicznego i standardu lub uzupełnień zabudowy na terenach wyznaczonych w studium i na warunkach określonych w planie miejscowym*
  - *zakaz wprowadzania sposobów użytkowania mogących pogorszyć stan środowiska.*
- *Obowiązuje ochrona różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej m.in. poprzez zachowanie sposobu użytkowania obszaru lub jego zagospodarowanie nie stanowiące zagrożenia dla przekształceń biocenoz.*
- *Obowiązuje zagwarantowanie dostępności do rzeki zgodnie z wymogami prawa wodnego.*

Wymaga to wydzielenia z istniejących ogródków działkowych i targowiska, przyległego do rzeki, ogólnodostępnego pasa terenu.

*Ponadto obowiązują warunki:*

- *Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych na wodach istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa i urządzeń melioracji wodnych podstawowych ( odmulanie koryt rzecznych z rozplantowaniem urobku na gruntach przyległych do rzeki, wycinka drzew i krzewów, karczowanie pni utrudniających swobodny przepływ wody, remont budowli hydrotechnicznych itp.),*
- *Dopuszcza się budowę obiektów hydrotechnicznych w korytach cieków,*
- *Zakaz zabudowy działek w odległości mniejszej niż 4,0 m i ich grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej cieków wodnych,*
- *Zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości mniejszej niż 3.0m od górnej krawędzi skarp rzecznych,*
- *Nakaz zachowania, konserwacji i ochrony drożności istniejących rowów melioracyjnych,*
- *Nakaz utrzymania urządzeń melioracji szczegółowych przez właścicieli gruntów na których znajdują się te urządzenia.*
  
- *Obszar położony pomiędzy terenami oczyszczalni, a ulicą 600-lecia, a także na południe od zabudowy w obszarze M17, poza dnem doliny rzeki Jankówki (Leonki), znajdujący się w korytarzu ekologicznym powinien zostać zalesiony, zgodnie z zasadą określoną na rysunku studium.*
  
- *Dopuszcza się przekształcenie części terenu oczyszczalni ścieków (oznaczonej symbolem TK/K,P-O) na lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii (biogazowni), dla zagospodarowania osadów oczyszczalni, z ograniczeniami w zakresie skali inwestycji, z zachowaniem planistycznej strefy uciążliwości oczyszczalni (ochronnej biogazowni).*
  
- *Konserwacja istniejących i realizacja nowych elementów infrastruktury technicznej powinna uwzględniać maksymalnie ochronę i nienaruszanie istniejących ekosystemów.*
  
- *Obszar E1 predysponowany jest do pełnienia funkcji rekreacyjnych związanych z codziennym wypoczynkiem mieszkańców miasta. Realizacja tych funkcji może być spełniona poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów - zrewaloryzowany miejski park w d. Niezdowie ( obecnie w granicach m. Opole Lubelskie), zbiornik wodny rekreacyjny z miejscami do kąpieli, tereny sportowo-rekreacyjne w oparciu o kompleks boisk Zespołu Szkół Nr1, boisko przy drodze gminnej do Grabówki. Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej, turystyki kwalifikowanej, jako:*
  - *przekształcenia stawów rybnych i ich nabrzeży, oznaczonych na rysunku studium,*
  - *przekształcenia terenów odprowadzania ścieków przemysłowych cukrowni(TP/US),*
  - *przekształcenia terenów zieleni publicznej tzw. „małpi gaj”- na teren rekreacji, z uzupełniającymi usługami ( ZP/US,U),*

- zagospodarowanie terenów łąk w rejonie ulic 600-Lecia i Józefowskiej na teren sportu- zaplecze stadniny koni.

Na obszarze E1 znajdują się obiekty prawnie chronione:

- zespół pałacowo-parkowy w d. Niezdowie (*obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3*), ujęty w rejestrze zabytków województwa lubelskiego, na terenie którego są dwa pomniki przyrody – wiąz szypułkowy i kasztanowiec biały.
- kapliczka z figurą Matki Boskiej na stawach ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 1, 27, 28, 30, 32.

Zespół parkowo-pałacowy w d. Niezdowie (*obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3*) został objęty rewaloryzacją, w części dotyczącej dawnego parku pałacowego, obecnie parku miejskiego. Zakres działań objął korektę zieleni, przebudowę i renowację stawów, przebudowę dróg i alejek, budowę miejsc postojowych, obiektów rekreacji i małej architektury, amfiteatru. Sposób wykorzystania zabytkowego pałacu winien zagwarantować jego integralność z założeniem parkowym, niezależnie od obecnej struktury własności całego zespołu – *przeznaczenie* na cele publiczne (*kultury, oświaty*) lub komercyjne (*hotel, centrum konferencyjne*). Rewitalizacja zieleni parkowej zapewnia zachowanie i odpowiednie zagospodarowanie terenu parku, w szczególności w sąsiedztwie pomników przyrody.

Do trwałej adaptacji kwalifikuje się obecny sposób użytkowania oficyn.

W rejonie przyległym od zachodniej strony parku boiska sportowego, *urządzono* kompleks obiektów przeznaczonych do wypoczynku czynnego mieszkańców.

- Uznaje się za możliwe utrzymanie istniejącego targowiska pod warunkami:
  - urządzenia pasa zieleni izolacyjnej od rzeki, stanowiącego fragment nadrzecznego ciągu zieleni publicznej, zapewniającego dostęp do rzeki,
  - wykonania systemu odprowadzania wód powierzchniowych z ich oczyszczeniem w celu zlikwidowania zagrożenia dla czystości wód rzeki i wód podziemnych,
  - budowy parkingów dla obsługi targowiska i ogrodów działkowych oraz terenów mieszkalno- usługowych, sąsiadujących ze strefą E1, z zachowaniem warunków studium.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

## **Obszar o ograniczonej zabudowie - E2**

- Położony na północ od projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej Nr 824, niezainwestowany.
- Obejmuje kompleksy: leśne zadrzewienia, kompleks użytków rolnych kl. IV, V, VI, w tym enklawy łąk oraz nieużytki.
- W przeważającej części leży na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ChOChK), dla którego obowiązują zasady gospodarowania określone Rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

*Na terenie ChOChK obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru:*

- 1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno - błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,*
- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,*
- 3) uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej, i turystyce,*
- 4) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,*
- 5) ochrona specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe),*
- 6) dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,*
- 7) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,*
- 8) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,*

9) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,

10) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczającymi erozję gleb.

Na Obszarze zakazuje się:

1) Zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U Nr 62, poz. 627, z późn. zmianami ),

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

4) wydobywania do celów gospodarczych skał , w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

- Zakaz o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.

*- Zakaz o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.*

*- Zakaz o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy terenów , dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.*

*- Zakaz o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.*

*- W granicach ChOChK projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pustelnia – Jankowa”, na obszarze częściowo położonym w granicach administracyjnych miasta Opole Lubelskie. Do czasu nadania temu obszarowi statusu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, powinna obowiązywać ochrona planistyczna, gwarantująca zachowanie tego obszaru w dotychczasowym stanie. Do głównych zasad gospodarowania na ww obszarze należą:*

*- zakaz wykaszania i wypalania pasów szuwarów i traw, zwłaszcza w okresie rozrodczym zwierząt,*

*- wycinania starodrzewu.*

*- Nie przewiduje się zmian sposobu użytkowania terenów, za wyjątkiem zalesień.*

*- Obowiązuje zakaz zalesiania terenów podmokłych i łąk. Nie należy wprowadzać obcych gatunków drzew, obowiązuje zalesianie miejscowymi ekotypami.*

*- Na Obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 42, 46, 47 i fragment stanowiska 41.*

*- Dopuszcza się możliwość wykorzystania obszaru dla potrzeb rekreacji (szczególnie świątecznej), bez urządzania terenów i budowy bazy rekreacyjno-usługowej, z wyjątkiem tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami i obiektami jak wiatrochrony, obiekty małej architektury itp.*

*- Wskazuje się lokalizację parkingu dla obsługi ruchu turystycznego, we wschodniej części terenu, w rejonie skrzyżowania obwodnicy z kolejką wąskotorową lub w rejonie obwodnicy północnej i przyleśnej drogi wewnętrznej.*

*- Dla obszarów projektowanych zalesień wskazane jest opracowanie planu miejscowego.*

*- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

## STREFA ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M

### OBSZAR URBANIZACJI

#### Obszar zabudowany - M1

- Obszar wielofunkcyjny – centrum usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.
- Preferowane funkcje: usługi publiczne istniejące i *projektowane*, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, usługi komercyjne, w tym z zakresu obsługi ruchu turystycznego i uzupełniająca funkcja mieszkaniowa.
- Poza nielicznymi enklawami oraz terenem pomiędzy ulicą Polną i Długą obszar prawie całkowicie zabudowany zwartą i skupioną zabudową.
- *Na rysunku studium wyznaczono lokalizację usług publicznych ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy. Należą do nich, objęte rewaloryzacją i rewitalizacją – zespół kościelny, przebudowane i zmodernizowane kino miejskie, w którym zlokalizowano Opolskie Centrum Kultury z salą widowiskową, konferencyjną i szkoleniową, muzeum multimedialne w dawnej świetlicy OSP, Zespół Szkół Nr 2, stadion miejski oraz hala sportowa. Obszar koncentruje usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym; ważniejsze z nich oznaczono na rysunku studium numerami I-VI. Należą do nich Liceum Ogólnokształcące (I), Zespół Szkół Zawodowych (II), Szpital Powiatowy (III), Siedziba Starostwa Powiatowego i władz gminy (IV), Powiatowa Komenda Policji (V), Urząd Skarbowy(VI).*
- Wszystkie rezerwy terenowe powinny być przeznaczone na cele publiczne (ewentualne powiększenie terenów istniejących szkół, obiektów administracji) i *usługi komercyjne*, z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.
- *Wschodnia część obszaru M1 jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO), w sieci Natura 2000 - ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).*
- *Znaczna część obszaru jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego:*
  - *zabytkowego układu urbanistycznego miasta Opola Lubelskiego, w zmienionych granicach, dostosowanych do zachowanych elementów historycznego układu oraz charakteru zabudowy,*
  - *zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich,*
  - *popijarskiego zespołu klasztornego*
  - *dworca kolejowego (ul. Kolejowa)*
- Na terenie występują obiekty wpisane do *Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):*
  - *zajazd ob. apteka ( ul. Lubelska 2)*

- zajazd ob. sklepy (ul. Nowy Rynek 8)
- zajazd ob. dom mieszkalny i sklepy (ul. Stary Rynek 44)
- oficyna w zajęzdzie ob. dom mieszkalny (ul. Stary Rynek 44)
- pomnik T. Kościuszki (ul. Nowy Rynek)
- Obelisk (ul. Partyzancka)
- D. ratusz (ul. Nowy Rynek 6)
- Figura Matki Boskiej Królowej Polski ( ul. Kolejowa)

oraz stanowisko archeologiczne przy ul Ogrodowej na posesji nr 16. Potencjalnymi obszarami znalezisk archeologicznych są:

- zespół popijarski
- zespół pałacowo- parkowy Lubomirskich.

- Na terenie objętym ochroną zabytkowego układu urbanistycznego obowiązuje:

- Zachowanie, jako jedynej w mieście dominanty architektonicznej, którą stanowi kościół wraz z kompleksem gmachów popijarskich w jego sąsiedztwie oraz w południowej pierzei Nowego Rynku (obecnie ul. Kościuszki).

Z tego względu wysokość zabudowy w rejonie Starego i Nowego Rynku nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z dopuszczeniem w indywidualnych przypadkach wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji użytkowej.

- *Objęcie rewaloryzacją „Historycznego Centrum”:*

*Starego Rynku – jako obszaru przestrzeni publicznej – urządzenie na jego części placu o nawierzchni harmonizującej z otoczeniem, z elementami małej architektury adaptacja części istniejącego skweru z możliwością wymiany nasadzeń, aranżacji form zieleni i małej architektury, przedłużenie ulicy Piekarskiej i urządzenie przystanku dla komunikacji zbiorowej (busów).*

- Zachowanie skali charakteru zabudowy zachodniej i południowej pierzei Starego Rynku. Zabudowa pierzei północnej o małej wartości architektonicznej winna być poddana rehabilitacji.

- Istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na Nowym Rynku z zachowaniem dotychczasowych gabarytów, dekoracji elewacji i pozostałości sklepień we wnętrzach. Dotyczy to szczególności pierzei zachodniej, budynku i otoczenia ratusza oraz obiektów położonych przy ulicy Lubelskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Ogrodową.

- Jako zasadę należy przyjąć zachowanie istniejących linii zabudowy.

- Zachowanie układu ulicznego w istniejących liniach rozgraniczających, *docelowo, po wybudowaniu obwodnic miasta w ciągu dróg wojewódzkich*, o parametrach dostosowanych wyłącznie do potrzeb obsługi obszaru, z wprowadzeniem tam stref ruchu uspokojonego. W celu usprawnienia ruchu lokalnego zaleca się zachowanie - istniejących przejść pomiędzy Starym Rynkiem a ulicami Długą i Ogrodową.
- Uporządkowanie zapleczy istniejącej zabudowy i wymiana, nie posiadającej żadnej wartości architektonicznej i technicznej, zabudowy gospodarczej na nową.
- Wobec braku możliwości ustanowienia dla zespołu pałacowo-parkowego Lubomirskich jednego użytkownika, niezbędnym jest opracowanie kompleksowego, obejmującego tereny będące we władaniu wszystkich użytkowników, projektu zagospodarowania lub planu miejscowego zmierzającego do jego przestrzennej rewaloryzacji.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną. Sieć elektryczna – skablowana. Ogrzewanie obiektów paliwem ekologicznym, z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar zabudowany - M2**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej o średniej i niskiej intensywności, obejmujący istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej o charakterze budownictwa osiedlowego i dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej.
- Adaptacja funkcji mieszkaniowej.
- Część obszaru położona jest w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej (fragment zabytkowego układu urbanistycznego miasta, część zespołu pałacowo-parkowego).

Na obszarze znajdują się *obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)* :

- kapliczka p.w. św. Maksymiliana Kolbe (ul. Puławska)
- *pomnik ku czci żołnierzy AK ( ul. Puławska)*
- Konieczne jest podniesienie standardu zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu.
- W ramach modernizacji istniejącej zabudowy kubaturowej, jej uzupełnienia i wymiany zaleca się:
  - wprowadzenie wysokich dachów,

- dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków jednorodzinnych poprzez wprowadzenie wysokich dachów z wykorzystaniem poddaszy do celów użytkowych,
- dopuszczenie dla budynków usługowych *i mieszkalno - usługowych* wysokości do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.
- *Zachodnia część terenu przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ME) jest położona w Systemie Przyrodniczym Gminy i na terenie występowania gruntów organicznych – sposób zagospodarowania działek w granicach SPG, należy dostosować do warunków jego funkcjonowania. W szczególności obowiązuje wykluczenie z zabudowy torfowiska oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej przy granicy z Obszarem E1. Dopuszcza się przekształcenie terenu poza SPG, przeznaczonych w planie na zabudowę ekstensywną - na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ME/MN).*
- Obowiązuje wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.
- Obowiązuje modernizacja gospodarki cieplnej poprzez wymianę kotłowni węglowych na opalane gazem lub innym paliwem ekologicznym.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar rozwoju zabudowy - M3**

- *Obejmuje obszar przeznaczony w planie miejscowym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wskazany do zabudowy mieszkaniowej mieszanej zorganizowanej, wielorodzinnej i jednorodzinnej o niskiej intensywności, obecnie użytkowany rolniczo. W części przy ul Polnej i Garbarskiej istnieje rozluźniona zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.*
- W programie zagospodarowania *Obszaru* należy zabezpieczyć program w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, opieka społeczna itp.) i komercyjnych (rzemiosło, handel, gastronomia itp.), dla bezpośredniej obsługi mieszkańców, *nie wydziela się ich lokalizacji imiennej.*
- *Obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan, z wyłączeniem jego części (istniejącego pasa zabudowy) bezpośrednio przy ulicy Garbarskiej i zachodniej części ulicy Polnej.*
- W planie miejscowym należy:
- uwzględnić sposób zagospodarowania i charakter zabudowy właściwy dla skali miasta *i zapewniający ochronę panoramy widokowej od strony obwodnicy południowej miasta,*

- realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu uwarunkowane jest równoczesnym uzbrojeniem w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany - M4**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący istniejący zespół zabudowy.

- Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu.

- Konieczne jest podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie, uporządkowanie i zagospodarowanie terenu.

- Zaleca się w ramach modernizacji zabudowy wymianę dachów na wysokie z możliwością użytkowego wykorzystania poddaszy jako trzeciej kondygnacji.

Obowiązuje:

- wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

- obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta. urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obowiązuje zachowanie historycznej linii i charakteru zabudowy.

- Przy ul. Józefowskiej znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

- cmentarz rzymsko-katolicki „stary”( ul. Józefowska)

- Kaplica cmentarna pw. Przemienienia Pańskiego (ul. Józefowska)

- Pomnik powstańców na cmentarzu parafialnym (ul. Józefowska)

- Przez teren przechodzą dwa korytarze ekologiczne:

- w północnej części terenu,

- korytarz przy zachodniej granicy łączący strefę ekologiczną E1 z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany - M6**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący *istniejący* zespół zabudowy jednorodzinnej, teren cmentarza żydowskiego *usługi publiczne i komercyjne oraz usługi komunikacji z enklawami użytków rolnych*.
- W stosunku do istniejącej zabudowy jednorodzinnej konieczne jest podniesienie standardów, odpowiednie urządzenie i zagospodarowanie terenu, *dostosowanie do uwarunkowań fizjograficznych – urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej przy granicy ze strefą E1*.
- Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej od cmentarza rzymsko-katolickiego.
- Na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - cmentarz żydowski oraz stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 59-60.
- Teren cmentarza stanowi węzeł ekologiczny, poprzez który przebiega korytarz ekologiczny łączący obniżenie dolinne rzeki Jankówki (*Leonki*) z terenami rolnymi położonymi na południu miasta.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.

#### **Obszar zabudowany - M5**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej *i mieszkalno-usługowej*, obejmujący tereny dawnej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, cmentarza rzymsko-katolickiego oraz użytków rolnych.
- Na terenie położonym na południe od ulicy Cmentarnej realizacja zabudowy do 2 kondygnacji, z których druga jest poddaszem użytkowym.
- *Projektowany parking dla obsługi cmentarza.*
- *Obowiązuje zachowanie strefy sanitarnej cmentarza rzymsko – katolickiego – 50m, w strefie dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, budynków gospodarczych i garaży, z zachowaniem przepisów odrębnych.*
- Teren położony wzdłuż ulicy Długiej stanowi fragment objętego ochroną konserwatorską zabytkowego układu
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany - M7**

Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo-składowych i działalności gospodarczej *usług publicznych – lokalnych (przedszkole, żłobek) i ponadlokalnych – Powiatowa OSP(VII), Zakład Penitencjarny(VIII), komercyjnych oraz*

*obsługi komunikacji, z enklawami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) oraz użytków rolnych.*

*- Zmiana głównej funkcji – przekształcenie i rehabilitacja terenów d. cukrowni. Zmiana przeznaczenia na działalność gospodarczą, produkcyjno-usługową z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, której oddziaływanie nie będzie powodować kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem Obszarów E1 i M2 i negatywnie oddziaływać na środowisko oraz z zachowaniem warunków ochrony konserwatorskiej dotyczących obiektów figurujących w GEZ. Postulowane opracowanie oferty inwestycyjnej ukierunkowanej na inwestorów z sektora szeroko pojętej biogospodarki i usług prozdrowotnych itp.*

*- Przekształcenia terenu przy ul Kwiatowej i Owocowej, przeznaczonego w planie miejscowym na przeniesienie targowiska miejskiego i na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo – mieszkalne (DH/UM, DG/UM) oraz przedsiębiorczości ( w obszarze M8 ).*

*- Przekształcenie terenu z istniejącą zabudową przy ul. Przemysłowej, przeznaczonego na działalność gospodarczą – na funkcje usługowo- mieszkalne (DG/UM).*

*- Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji obiektami usługowymi, w tym możliwość lokalizacji funkcji na terenach usługowych - usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych, funkcji usługowych - w terenach przeznaczonych na funkcje usługowo - mieszkaniowe, produkcyjne, składowe, działalność gospodarczą, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.*

*- W zagospodarowaniu Obszaru należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.*

*- Plan miejscowy obszaru winien wprowadzić:*

*- ograniczenie lub przekształcenie funkcji mieszkaniowej i rolniczej,*

*- ograniczenie funkcji kolizyjnych z przyległymi strefami mieszkaniowymi i mieszkalno-usługowymi (M1, M3, M4, M11, M13 i M14).*

*- Na obszarze występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) :*

*- Cukrownia Główny budynek produkcyjny (ul. Fabryczna )*

*- Cukrownia Budynek zarządu ( ul. Fabryczna 31)*

*- Cukrownia budynek administracyjny i warsztaty ( ul. Fabryczna 33)*

*- Przy modernizacji wymienionych obiektów należy zachować ich bryłę oraz wystrój zewnętrzny.*

*- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz uporządkowanie gospodarki cieplnej w kierunku likwidacji zanieczyszczenia*

powietrza. Zaleca się wykorzystywanie istniejącego ujęcia wody przy ulicy Przemysłowej jako źródła wody do celów przemysłowych.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar rozwoju zabudowy - M8**

- Obszar przeznaczony w planie miejscowym *i obowiązującym studium do rozwoju funkcji przemysłowo-składowej i działalności gospodarczej*; obecnie użytkowany rolniczo.

- *Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego, który powinien ustalić:*

- zasady obsługi komunikacyjnej terenu przy założeniu dostępności komunikacyjnej od ulic Fabrycznej oraz zaopatrzenia w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem powiązań komunikacyjnych i zaopatrzenia w media z obszaru M7.

- warunki zagospodarowania i zakres dopuszczalności wprowadzenia na teren *funkcji zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz innych funkcji uzupełniających związanych z działalnością gospodarczą jak usługi komercyjne, rzemiosło produkcyjne itp.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar zabudowany - M9**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej oraz tereny upraw rolniczych.

- Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących niezabudowanych enklawach.

- Do czasu opracowania planu miejscowego, *w szczególności dla terenów rozwojowych*, dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, *posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.*

- Obowiązuje zachowanie strefy izolacyjnej *uwzględniającej uciążliwość* obwodnicy w *ciągu drogi wojewódzkiej nr 824*, ustalonej w oparciu o prognozę natężenia ruchu.

- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)* z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

- Na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 4, 5, 11.

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar rozwoju zabudowy – M10**

- *Obszar obejmuje tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną przy ulicy Południowej i niezabudowane tereny rolne, przeznaczone w planie miejscowym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkalno – usługową, na powiększenie cmentarza i wskazane do przekształceń przeznaczenia na funkcje mieszkalno - usługowe, usługowo - mieszkalne i usługowe oraz wskazane zmianą studium - tereny rozwojowe i kierunkowego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszanej, tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, projektowane parkingi dla obsługi cmentarza.*
- *Zmiana kierunków rozbudowy cmentarza parafialnego, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego gruntów, warunkowana zachowaniem przepisów odrębnych,*
- *Tereny przeznaczone w planie na powiększenie cmentarza, położone na wschód od istniejącego cmentarza utrzymuje się jako rezerwę na jego budowę, wskazując w studium sąsiednie działki do powiększenia tej rezerwy. Tereny położone na południe od cmentarza starego – przeznaczone na zielen i rekreację – wskazuje się do przekształceń na rozbudowę cmentarza (ZU/ZC).*
- *Tereny położone między wyznaczoną w planie trasą obwodnicy południowej, zmianą studium przekształconej na drogę gminną oznaczoną symbolami ( KD-W(G)/KDG(Z) a terenami zabudowanymi w strefach M6, M5, M9 wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe ( RM, MN ; MN; U ); wiodącą funkcją strefy sanitarnej terenów przeznaczonych na cmentarz powinny zostać usługi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.*
- *Tereny rolne, położone na południe od ww. drogi, do pasa technicznego wyznaczonego przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, określone jako tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej (MN, MM) mogą zostać zagospodarowane z warunkiem realizacji projektowanego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, ,*
- *Adaptuje się zabudowę istniejącą wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i zabudowy enklaw,*
- *Do czasu opracowania planu miejscowego dopuszcza się modernizację zabudowy oraz realizację nowej, posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.*

- *Na terenach rolnych dopuszczonych do zabudowy rolniczej ustala się możliwość sytuowania obiektów i budowli rolniczych, o ograniczonych ze względów technicznych i sanitarnych, możliwościach lokalizacji w ciągach zabudowy zagrodowej jednorodzinnej, jak budynki inwentarskie, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, zespoły silosów itp.*
- *W zagospodarowaniu terenów w otoczeniu terenu istniejącego cmentarza i przeznaczonych na jego powiększenie, obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych dotyczących jego strefy sanitarnej.*
- *Przez teren przechodzi korytarz ekologiczny łączący strefę E1 z terenami rolnymi na południu miasta.*
- *Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz zastosowanie paliwa ekologicznego do ogrzewania budynków.*
- *Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

### **Obszar zabudowany - M11**

- *Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmujący tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, oraz zabudowy mieszkalno-usługowej i usług publicznych oraz tereny upraw rolnych.*
- *Część terenu położona na północ od ul. Fabrycznej znajduje się w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”(PLH 060054).*
- *Wskazane zagospodarowanie terenów na zapleczu zabudowy z Obszarem E1 zielenią izolacyjną i osłonową.*
- *Utrzymuje się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jej modernizacji i uzupełniania w istniejących, niezabudowanych enklawach. Zakaz zabudowy działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do istniejących dróg.*
- *Przekształcenie terenu przeznaczonego w planie na składy przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno – usługowe ( PS/MU).*
- *Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.*
- *We wschodniej części obszaru przebiega korytarz ekologiczny łączący obszar węzłowy doliny rzeki Jankówki (Leonki) poprzez kompleks leśny w Janiszkowicach z obszarem węzłowym „ Kluczkowice”.*
- *Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar rozwoju zabudowy – M 12**

- *Obszar rolny, niezabudowany, nieuzbrojony, położony na południe od ulicy Fabrycznej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.*

- *Zabudowa Obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych.*

- *Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

- *Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

#### **Obszar rozwoju zabudowy – M13**

- *Obszar rolny z pojedynczymi siedliskami rolnymi, nieuzbrojony, położony na północ od ulicy Przemysłowej, wskazany do rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp.*

- *Zabudowa obszaru warunkowana opracowaniem planu miejscowego, który winien określić w szczególności warunki obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej, podziału terenu na działki budowlane oraz zakres funkcji dopuszczalnych .*

- *Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.*

- *Obowiązują odpowiednie punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.*

#### **Obszar zabudowany – M14**

- *Obszar zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, usług komercyjnych i zabudowy mieszkalno – usługowej, obejmujący tereny rolne z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną.*

- *Włączenie do Obszaru terenów rolnych, na południe od zabudowy przy drodze gminnej nr 108198L – jako terenów rozwojowych RM,MN, których zagospodarowanie warunkuje się opracowaniem planu miejscowego, obejmującego również teren istniejącej zabudowy .*

- *Do czasu opracowania planu dopuszcza się zabudowę wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego, jej modernizację i uzupełnienia,*

- *Dopuszcza się realizację nowej zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejącego układu ulicznego.*

- Projektowany parking ogólnomiejski.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną.
- Obowiązują warunki ogólne zagospodarowania, dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 KV.
- Obowiązują odpowiednie punkty zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar rozwoju zabudowy – M15**

- Obszar kierunkowego rozwoju przedsiębiorczości - produkcji, składów, baz, usług komercyjnych (P,U) oraz rozmieszczenia urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, ze strefami ochronnymi (P-O), obejmujący tereny między terenami zainwestowanymi miasta a budowaną obwodnicą miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747. W zagospodarowaniu obszaru (P,U) dopuszcza się w szczególności lokalizację obiektów obsługi komunikacji jak stacje paliw, stacje obsługi środków transportu, myjnie itp.; w zagospodarowaniu obszaru (P-O) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, z zastrzeżeniem, że nie wpłyną negatywnie na jakość wód ujęcia komunalnego,
- Zagospodarowanie obszaru warunkowane opracowaniem planu miejscowego i budową układu komunikacyjnego, wiążącego tereny z drogami serwisowymi przy obwodnicy oraz wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- W zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić pas techniczny napowietrznych linii elektroenergetycznych SN ze strefami ochronnymi, trasę budowanej obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi oraz strefą zieleni izolacyjnej i osłonowej, zgodnie z punktami ogólnymi zasad polityki przestrzennej miasta. W pasie projektowanej zieleni izolacyjnej, graniczącym z obszarem M15 dopuszcza się budowę parkingów, placów, stacji paliw, usług towarzyszących i infrastruktury technicznej dla jego obsługi, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### **Obszar zabudowany M16**

- Obszar istniejącego zainwestowania o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, baz i obsługi gospodarki komunalnej, obsługi komunikacji (stacja naprawy, myjnia), z pojedynczą zabudową mieszkaniową i enklawami nieużytków rolnych.
- Przekształcenia terenu bazy gospodarki komunalnej, z dopuszczeniem funkcji produkcji i usług (BZ/B,P,U), warunkowana ich nieuciążliwością dla funkcjonowania strefy E1 i zabudowy mieszkaniowej w strefie M6.
- Adaptacja istniejącego zagospodarowania na terenach przeznaczonych w planie na działalność gospodarczą, z możliwością modernizacji, rozbudowy i odtwarzania zakładów na obszarze poza SPG, na wyznaczonych terenach rozwojowych (U,P)

- Planowana budowa parkingu przy ulicy Podzamcze.
- Przekształcenia funkcjonalne terenu działalności gospodarczej i usług na funkcje mieszkalne (DG,UC/MN).
- Zagospodarowanie obszaru przy granicy ze strefą E1 zielenią izolacyjną i osłonową.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na obszarze miasta.

### **Obszar zabudowany - M 17**

- Obszar zabudowy mieszkaniowej, tereny usług publicznych *lokalnych* , obejmujący teren istniejącej zabudowy *zagrodowej i jednorodzinnej*, teren usług publicznych z zakresu oświaty i sportu, tereny usług komercyjnych, obsługi komunikacji (stacja paliw), istniejący parking oraz teren upraw rolnych.
- Wschodnia część Obszaru jest położona w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 060054).
- Obowiązuje zakaz realizacji ferm hodowlanych i ograniczenie hodowli w gospodarstwach rolnych do 40 DJP.
- Wyznaczone tereny rozwojowe zabudowy *zagrodowej i jednorodzinnej (RM,MN)* z dopuszczeniem usług komercyjnych, drobnej przedsiębiorczości, składów itp. – zagospodarowanie terenów nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, warunkowane ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej w planie miejscowym; z zagospodarowania wyklucza się część obszaru położoną w suchych dolinach.
- Na terenie znajdują się:
  - cmentarz prawosławny i wojenny, obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)
  - stanowiska archeologiczne oznaczone w wykazie numerami 3, 18, 29, 41 (fragment), 24, 25, 26.
- Przy ulicy Szkolnej znajduje się wiąz szypułkowy uznany za pomnik przyrody. Obowiązuje zachowanie drzewa oraz nie kolidujące z nim zagospodarowanie otoczenia.
- Przez obszar przebiegają korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (Leonki) z:
  - węzłem ekologicznym na obszarze R2,
  - Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

- Wskazane wyłączenie z zabudowy i zagospodarowania terenów budowlanych, wyznaczonych w planie, położonych w obszarach doliny rzecznej i suchych dolin, dla zachowania drożności powiązań.
- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną oraz realizacja w zagrodach rolniczych szczelnych zbiorników na wydaliny pochodzenia zwierzęcego.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

## **STREFA ROLNA R**

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R1**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.
- Na terenie znajduje się fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem 41.
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R2**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Na terenie znajdują się dwa korytarze ekologiczne łączące dolinę rzeki Jankówki (*Leonki*) z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.
- *Obszar położony w tzw. Specjalnym Obszarze Ochrony (SOO) w sieci Natura 2000 – „Opole Lubelskie” PLH 060054.*
- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R3**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową.
- Przez teren przebiega korytarz ekologiczny łączący park w *d. Niezdowie (obecnie miasto Opole Lubelskie – obręb 3)* z kompleksem leśnym i otuliną Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R4**

- Teren upraw rolnych objęty ochroną przed zabudową, oddzielony od strefy zainwestowania miejskiego *budowaną obwodnicą południową, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 747, użytkowany rolniczo, niezabudowany, nieuzbrojony*

- Obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy.

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R5**

- Teren upraw rolnych *poza* istniejącą luźną zabudową zagrodową przy ulicy Południowej.

- Obowiązuje zakaz lokalizacji *nowej zabudowy do czasu ustalenia zaktualizowanych warunków zagospodarowania Obszaru w rejonie komunalnego ujęcia wody.*

- Obowiązuje pełne wyposażenie terenu w ogólnomiejską infrastrukturę techniczną.

- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych SN, *uwzględnienie warunków zagospodarowania stref.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R6**

- Teren upraw rolnych *i pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN i włączyń sieci do istniejącego GPZ oraz trasy projektowanej obwodnicy południowej miasta, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747.*

- Adaptacja napowietrznych linii energetycznych WN i SN, *z dopuszczeniem ich - skablowania.*

- *Obowiązuje zakaz zabudowy.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **Obszar o ograniczonej zabudowie - R7**

- Teren upraw rolnych *poza* istniejącą rozproszoną zabudową zagrodową przy ulicy Przemysłowej, kompleks leśny przy wschodniej granicy miasta.

- Istniejący kompleks leśny wymaga ustalenia granicy polno-leśnej uwzględniającej funkcjonowanie korytarza ekologicznego łączącego obszar węzłowy doliny Jankówki (Leonki) z obszarem węzłowym „Kluczkowice”.

- *Obowiązuje zakaz zabudowy.*

- Obowiązują odpowiednio punkty ogólnych zasad polityki przestrzennej na terenie miasta.

#### **4. Tereny wymagające opracowania planów miejscowych**

1) Na następujących terenach *wyznaczonych w studium* sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe:

- *na podstawie art.10,ust.2,pkt8 przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

*\* dla obszarów rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m*

*\* dla obszaru przestrzeni publicznej,*

*\* obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - nie wyznacza się w niniejszym studium,*

- *na podstawie przepisów odrębnych:*

*\* na obszarze miasta Opole Lubelskie w granicach administracyjnych nie występują tereny dla których przepisy odrębne ustanawiają obowiązek opracowania planu miejscowego.*

#### **5. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

*Miasto Opole Lubelskie posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach administracyjnych, uchwalony Uchwałą Nr X/92/04 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w dniu 27 stycznia 2004r.*

*W niniejszym studium wskazuje się tereny do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów strukturalnych lub zmian obowiązującego planu miasta:*

1) *obszary rozwoju zabudowy – oznaczone na rysunku studium symbolami M10, M12, M13 oraz M8 i M15,*

- 2) obszary rozwojowe w wyznaczonych obszarach zabudowanych – zgodnie z rysunkiem studium, o określonych funkcjach,
- 3) obszary wymagające przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji i rewaloryzacji,
- 4) tereny planowanych zalesień,
- 5) tereny przeznaczone na rozbudowę cmentarza lub budowę nowego,
- 6) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł wraz ze strefami ochronnymi i obsługującą je infrastrukturą techniczną,
- 7) tereny w rejonie komunalnych ujęć wody a w przypadku ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęć – w jej granicach.

- Do czasu opracowania planów miejscowych dla terenów wymienionych w punkcie 2 dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania , o funkcji niekolizyjnej z przewidzianą dla danego terenu, na podstawie przepisów szczególnych.

- Dopuszcza się możliwość podziału obszarów planów wymienionych w punktach 1 i 2 na mniejsze, funkcjonalne uzasadnione tereny oraz korektę granic opracowania w oparciu o analizę zainwestowania i stosunków własnościowych.

- Granice planów miejscowych, w szczególności wymienionych w punktach 1 i 2 w każdym przypadku powinny uwzględniać ulice otaczające obszar objęty opracowaniem.

- Obowiązuje koordynacja w zakresie przestrzennym i funkcjonalnym przylegających do siebie planów.

- Kolejność sporządzania planów miejscowych winna wynikać :

- 1) możliwości rozwiązania problemów przestrzennych zapisanych w art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym oraz w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) preferencji dla obszarów, których zabudowa zwiększy zwartość struktury przestrzennej miasta,
- 3) z objęcia planem obszarów, których zmiana przeznaczenia zwiększy wydatnie wpływy do budżetu gminy,
- 4) z wniosków inwestorskich o sprecyzowanym programie,
- 5) z możliwości współfinansowania kosztów sporządzania planu ze środków pozabudżetowych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych tereny rolne klas I-III, w granicach administracyjnych miast, przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, nie wymagają zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia.

W studium nie wyznaczono obszarów przeznaczonych na cele nieleśne.

## **7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Zgodnie z przepisami art. 10 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami art. 88d ust.2 pkt 2 ustawy prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza się w sporządzanych przez właściwy organ mapach zagrożenia powodziowego a ich granice winny być uwzględnione m.in. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planach miejscowych. Zmiany w w/w dokumentach planistycznych wprowadza się w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty. Na obecnym etapie brak jest podstaw formalnych do wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wód rzeki Jankówki (Leonki).

Na obszarze miasta nie występują również zjawiska osuwania się mas ziemnych.

## **8. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** W obrębie miasta nie są eksploatowane złoża surowców mineralnych, dla których wyznaczono filar ochronny.

## **9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji**

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- tereny wyznaczone w planie miejscowym, wymagające odgospodarowania ze względu na warunki przyrodniczo- krajobrazowe i funkcje terenów sąsiednich,
- tereny dla których należy zmienić przeznaczenie ze względu na stan własności, nowe zamierzenia inwestycyjne lub rezygnację z dotychczasowych kierunków rozwoju ( np. rezerwy terenowej na budowę targowiska miejskiego),
- tereny dla których dopuszczono funkcje dodatkowe (równorzędne, dopuszczalne ),
- tereny planowanego układu komunikacyjnego miasta ( rezygnacja z odcinków dróg wyznaczonych w planie miejscowym, zmiana kategorii dróg).

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- tereny d. Cukrowni,

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – humanizacja zabudowy i terenów w jej otoczeniu poprzez podniesienie standardu, poziomu estetyki.

Do obszarów wymagających rewitalizacji zaliczono:

- tereny doliny rzeki Jankówki (Leonki) w otoczeniu istniejących obiektów d.Cukrowni,
- tereny historycznego centrum w rejonie Starego Rynku,
- tereny stawów na przedpolu d. zespołu pałacowo- parkowego,
- tereny podlegające również rewaloryzacji – zabytkowego układu urbanistycznego.

## **10. Bezpieczeństwo publiczne**

1) W Studium wskazuje się:

- możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
- maksymalne ograniczenie zabudowy przyległej do cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów dla pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej,
- zapewnienie w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej hydrantów naziemnych oraz zabezpieczenie niezbędnej łączności z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.,
- uwzględnienie w podpiwniczeniach ( lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

2) Tereny wolne od zabudowy, oznaczone na rysunku studium jako tereny rolne, mogą być wykorzystywane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

3) Wszelkie planowane obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszaniu poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz.U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

## **11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

1) Określa się że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokajaniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie, które mogą być lokalizowane na podstawie mpzp oraz decyzji administracyjnych, podejmowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach:

a) mieszkaniowych i mieszkaniowo- usługowych w formie:

- obiektów i funkcji celu publicznego, jeśli prowadzona w nich działalność nie spowoduje oddziaływania na zabudowę mieszkaniową i środowisko,

b) na terenach przemysłowych, działalności gospodarczej, usługowych:

- z wyłączeniem lokalizacji inwestycji, dla których wykonanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,

c) na terenach odrębnie wydzielonych, w formie:

- obiektów i lokali usług publicznych, o ile prowadzona w nich działalność nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko,

- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (ulice w ciągu dróg gminnych),

- urządzonej zieleni publicznej ( parki , skwery),

- terenów zieleni cmentarnej,

- budowy i utrzymania ścieżek rowerowych i turystyczno- rekreacyjnych,

- terenów usług sportu i rekreacji.

2) Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wobec nieustalonych możliwości ich finansowania i nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Lista taka powinna odpowiadać realnym potrzebom i możliwościom realizacji i być ustalana na okres kadencji samorządu gminy.

## **12. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Lista podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z zapisu uchwalonego Planu zagospodarowania województwa lubelskiego.

1) Obszary i obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego,

2) Budowa i utrzymanie dróg

- istniejących dróg wojewódzkich nr 747 i 824,

- budowa obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747,

3) Układy energetyki – linie WN 110 kV,

4) Projektowany gazociąg – przebieg do ustalenia w planie miejscowym.

### **13. Granice terenów zamkniętych**

Zgodnie z ustawą prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na podstawie art. ust 2a w/w ustawy na terenie miasta Opole Lubelskie nie ustalono terenów zamkniętych i ich granic.

### **14. Interpretacja zapisu studium**

1) Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem granic użytkowania i przyjętych kierunków zagospodarowania terenów.

2) W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określone na rysunku studium przeznaczenie terenów oznacza funkcje dominującą i może być uzupełnione innymi funkcjami, nie kolidującymi z funkcją podstawową i warunkami ogólnymi ustalonymi dla strefy,

- tereny budownictwa mieszkaniowego – dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz funkcje nie kolizyjne z funkcją podstawową, w tym głównie usługi i zieleń,

- studium może stanowić podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy,

- studium może być podstawą koordynacji polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów gminy poza granicami administracyjnymi miasta, w szczególności w zakresie planowanej infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej,

- powierzchnie działek przeznaczonych dla różnych form zabudowy są określone jako minimalne, powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim przepisy prawa odnoszące się m.in. odległości zabudowy od granic sąsiednich działek, terenów leśnych, komunikacji, elementów infrastruktury technicznej i zostać uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako podstawa podziału geodezyjnego.

## **15. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

**Powierzchnie działek budowlanych** w zależności od rodzaju przeznaczenia w przypadku podziałów geodezyjnych terenów, z wyjątkiem gdy warunki te uniemożliwiłyby zabudowę działek wydzielonych na mocy obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, na warunkach ustalonych w ww planie:

a) zabudowa zagrodowa – min. 1500 m<sup>2</sup>,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- min. 700 m<sup>2</sup>,

c) zabudowa letniskowa – min. 1500 m<sup>2</sup>,

d) zabudowa mieszkalno – usługowa – min. 700 m<sup>2</sup>,

e) dla pozostałych funkcji nie określa się minimalnej powierzchni; wydzielenie działek na określone cele winno spełniać wymóg dobrego sąsiedztwa w lokalizacji obiektów o danej funkcji, obejmować powierzchnię wystarczającą dla zapewnienia standardów jakości środowiska na granicy działki i zapewnić spełnienie przepisów odrębnych.

**Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego** w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:

a) zabudowa zagrodowa – min. 20%,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 10%, w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, min. 30% na pozostałym obszarze miasta,

c) zabudowy wielorodzinnej – min. 30%,

d) zabudowy letniskowej – min. 50%,

e) usługi komercyjne, agroturystyczne (w tym zabudowa mieszkaniowo- usługowa) oraz usługi publiczne – min. 25%, z zastrzeżeniem pkt d,

f) usługi oświaty i wychowania – min. 30%,

g) działalność gospodarcza, produkcja, składy – min. 15%

**Maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy** w powierzchni działek budowlanych lub terenów planistycznych, w dostosowaniu do funkcji noworealizowanej zabudowy:

a) zabudowy zagrodowej – 60%,

b) zabudowy jednorodzinnej

- w zabytkowym układzie urbanistycznym, zabudowy zwartej – 70%,

- na pozostałych terenach – 40%,*
- c) zabudowy wielorodzinnej – intensywność zabudowy brutto – 0,38,*  
*maksymalna wysokość – 3 kondygnacje nadziemne,*
- d) zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowo - mieszkaniowej*  
*- zwartej ( w zabytkowym układzie urbanistycznym) – 80%,*  
*- na pozostałych terenach – 50%,*
- e) zabudowy letniskowej ( rekreacji indywidualnej) – 20%,*
- f) zabudowy usługowej – 50%, w zabudowie zwartej w zabytkowym układzie urbanistycznym – 70%,*
- g) zabudowy usług oświaty i wychowania – 50%,*
- h) zabudowy produkcyjnej, składów i działalności gospodarczej – 60%.*

**16. Warunki zagospodarowania strefy brzegowej lasów:**

- a) w pasie o szerokości do 30,0m od brzegu lasu ustala się :*
- zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych (o gabarytach określonych w planie miejscowym ,*
  - zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć destabilizujących stosunki wodne obszarów leśnych,*
- b) dopuszcza się lokalizację, w pasie określonym w pkt a, z zachowaniem warunków i procedur określonych w przepisach szczególnych:*
- budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,*
  - dróg z urządzeniami infrastruktury drogowej,*
  - nowych budynków i budowli, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym, z zastrzeżeniem pkt c i d,*
  - adaptację istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany lub uzupełniania zabudowanych działek nowymi obiektami, z zastrzeżeniem pk c i d,*
- c) w minimalnej odległości 12,0 m od brzegu lasu dopuszcza się lokalizację budynków, wyłącznie:*

- w obszarze zabudowanych działek,
  - w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, gdy zachowanie odległości wym. w pkt a jest niemożliwe ze względu na parametry działki budowlanej,
- d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz sytuowanie budowli infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż wym. w pkt a:
- na terenach zabudowanych położonych w enklawach leśnych,
  - na terenach leśnych na których dopuszcza się również budowę obiektów związanych z gospodarką leśną, obsługą turystyki oraz infrastrukturą techniczną z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki.

## **VI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ**

### **ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOLE LUBELSKIE - W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH**

#### **MIASTA OPOLE LUBELSKIE**

Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie była Uchwała Nr XXVI/171/2013 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie. Na mocy w/w uchwały przystąpiono do opracowania zmiany studium na obszarze w granicach administracyjnych miasta.

Podstawę prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta stanowiło dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie, uchwalone Uchwałą Nr XXXIII/298/98 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 18 czerwca 1998 r. W późniejszym okresie sporządzono dla obszaru gminy w granicach administracyjnych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, które uchwalono Uchwałą Nr XXIII/208/01 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 24 kwietnia 2001 r. Ustalenia tego studium utrzymały jako wiążące dla obszaru miasta ustalenia „studium miasta” z 1998 r. „ Studium” było sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła ważność w 2003 r. wraz wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten nie był dotychczas zmieniany.

Zgodnie z przepisami powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy w granicach administracyjnych. Ponieważ miasto nie ma statusu gminy konieczne stało się zastąpienie dotychczas obowiązującego na jego obszarze studium - znowelizowanym dokumentem sporządzonym jako „zmiana studium gminy”, w formie i zakresie przewidzianymi przepisami w/w ustawy oraz przepisami wykonawczymi do niej. Zmiana studium dla obszaru miasta została opracowana w formie - cz. graficzna jako Zał. Nr 1A, stanowiący wyniesienie w skali 1 : 5000, cz. tekstowa jako Zał. Nr 2A, stanowiąca zaktualizowane zapisy studium z 1998r. Jednocześnie w dokumencie „studium gminy” z 2001 r. wprowadzono zmiany polegające na usunięciu ustaleń w części odnoszącej się do obszaru miasta - w cz. graficznej stanowiącej Zał. Nr 1 w skali 1: 10 000 i cz. tekstowej opracowanej jako Zał. Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia niniejszego dokumentu.

Celem zmiany studium, w myśl uchwały intencyjnej, jest uwzględnienie wniosków związanych z dostosowaniem jego ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i

prawnego a także do nowych zamierzeń inwestycyjnych, dotyczących wyznaczenia i zasad zabudowy nowych terenów budowlanych, znowelizowanie zasad obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, ustalenie standardów użytkowania i zagospodarowania terenów, uwzględniających nowe kierunki rozwojowe oraz wnioski instytucji i osób fizycznych.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, które zostanie uściślone w późniejszych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie.

Weryfikacja dotychczasowej polityki samorządu została wywołana wieloma innymi uwarunkowaniami, m.in.:

- koniecznością uwzględnienia przepisów nowelizowanych ustaw kształtujących zagospodarowanie przestrzenne, a w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaw dotyczących środowiska – prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo wodne, ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- wejściem w obieg prawny dokumentów, których ustalenia są wiążące przy sporządzaniu studium – „ Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”, przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 29 lipca 2002 r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXXI/546/09 z dnia 27 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr VII/85/2011 z dnia 28 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXIII/393/2012 z dnia 25 czerwca 2012 r., „Strategii rozwoju gminy Opole Lubelskie na lata 2008 – 2015”.

Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ:

- dostosowanie zmiany studium do aktualnego stanu prawnego, na podstawie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania jej projektu, w tym m.in.:

- uwzględnienie trasy obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 z obiektami inżynierskimi i zielenią izolacyjną – zgodnie z warunkami wydanej decyzji na jej realizację oraz zmiana układu komunikacyjnego miasta uwzględniająca uwarunkowania wynikające z rozwiązań drogi oraz nowych kierunków rozwojowych;

- w zakresie środowiska przyrodniczego – na podstawie opracowania ekofizjograficznego – zaktualizowano stan ochrony prawnej – aktualne zasady zagospodarowania i użytkowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszar „ Natura 2000” oraz w wyznaczonym w obrębie miasta Systemie Przyrodniczym Gminy (SPG) a także zasady kształtowania SPG m.in. poprzez wyznaczenie obszarów przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji, rewitalizacji.

Wyznaczono obszary dolinne narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub podtopień.

w zakresie środowiska kulturowego – zmieniono zasady ochrony konserwatorskiej, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i zakresu ochrony. Zweryfikowano obiekty objęte ochroną – figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego i Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Uwzględniono kierunki działań wynikające z programu opieki nad zabytkami oraz ustalenia projektów rewitalizacji obszarów o wartościach zabytkowych.

w zakresie infrastruktury technicznej – uzupełniono i zaktualizowano, w dostosowaniu do stanu faktycznego i prawnego, zasady dotyczące w szczególności gospodarki wodno- ściekowej, odpadami, zaopatrzenia w gaz, elektroenergetyki i telekomunikacji. Wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) wraz ze strefami ochronnymi.

- uwzględniono rozstrzygnięcia organu sporządzającego studium w sprawie przyjęcia wniosków złożonych przed ogłoszeniem w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium oraz złożonych na podstawie art.11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terminie składania wniosków tj. od 28.03.2013 r. do 18.04.2013 r.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania polityki przestrzennej w niniejszej zmianie planu dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę działań, przy zachowaniu zasad konstytucyjnych w tym ochrony własności.

Do zmiany studium złożono 98 wniosków, przed wdrożeniem procedury formalno-prawnej dotyczącej sporządzenia zmiany studium oraz 13 wniosków osób fizycznych, po ukazaniu się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany studium. Dotyczyły one głównie przeznaczenia terenów pod zabudowę oraz regulacji planowanych odcinków ulic. Pozytywne rozstrzygnięcie większości wniosków właścicieli oraz przyjęcie wniosków instytucji i organów właściwych w sprawach opiniowania i uzgadniania studium, a także organy gminy, pozwoliło przyjąć kierunki rozwoju miasta.

W zaktualizowanym na obszarze miasta studium określono jego strukturę funkcjonalno - przestrzenną , poprzez wydzielenie stref funkcjonalnych, w których zostały ustalone zasady polityki przestrzennej. Wynikają one z uwarunkowań w szczególności przyrodniczych, kulturowych, z dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów. Wyznaczono strefy:

- STREFĘ EKOLOGICZNA - E, obejmującą obszary o ograniczonej zabudowie E1 – E3,
- STREFĘ ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO – M, obejmującą obszary urbanizacji ,

z wydzielonymi obszarami zabudowanymi (mieszkańciami – usługowymi) M1, M2 M4, M5, M6, M11, M14, M17 i (produkcyjno- usługowymi) M7 i M16 oraz obszarami rozwoju zabudowy (mieszkańciami – usługowej) M3, M10, M12 i M13 i ( produkcyjno – usługowe) M8 i M15.

Przyjęte strefowanie jest kontynuacją podziału strefowego ustalonego w dotychczas obowiązującym studium i jego uściśleniem.

- wyznaczono strefę ekologiczną , z obszarami o ograniczonej zabudowie –

E<sub>1</sub> – obejmującą dolinę rzeki Jankówki (Leonki), stanowiącą podstawowy element SPG na obszarze miasta, powiązany przez tzw. suche doliny, ekosystemy leśne i zadrzewienia ze strefą R – rolną na południu i obszarami E<sub>2</sub> i E<sub>3</sub>. Wschodnia część strefy w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie” (PLH 0600540). Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być podporządkowana działaniom ochronnym, związanym z ochroną drożności doliny, stabilizacją stosunków wodnych i różnorodności gatunkowej flory i fauny łąkowej i wodnej. W strefie adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków ze wskazaniem lokalizacji na jej terenie biogazowni, dla zagospodarowania osadów oczyszczalni oraz targowisko i ogrody działkowe pod warunkiem zagospodarowania ograniczającego negatywny wpływ na środowisko. Obszar strefy jest predestynowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych poprzez adaptację i rozbudowę istniejących obiektów – zbiorników wodnych z miejscami do kąpeli, terenów sportowo-rekreacyjnych przy obiektach oświatowych, zrewaloryzowanego d. parku pałacowego (obecnie parku miejskiego). Wyznacza się nowe tereny sportu, kultury fizycznej i dla turystyki kwalifikowanej – jako przekształcenia i rewitalizację terenów odprowadzania ścieków d. cukrowni, terenów zieleni, stawów rybnych, terenów łąkowych m.in. na zaplecze stadniny koni. Obszar strefy wykluczony z zabudowy, poza terenami dopuszczonymi w studium do adaptacji istniejącej zabudowy i uzupełnień w zakresie niezbędnym dla jej funkcjonowania, na warunkach określonych w planie miejscowym.

E<sub>2</sub> - Położony w północnej części miasta ( na północ od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824), obejmuje kompleksy leśne, zadrzewienia, łąki i nieużytki oraz tereny rolne – niezabudowane. Znaczna część obszaru strefy jest położona w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. W obszarze części strefy projektuje się utworzenie zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „ Pustelni – Jankowa”. Polityka przestrzenna na tym obszarze podporządkowana działaniom ochronnym i wzbogacaniu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez zalesienia. Obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji poprzez urządzenie tras rowerowych i turystycznych z obsługującymi je urządzeniami.

E<sub>3</sub> - Położony we wschodniej części miasta, obejmuje tereny leśne i rolne na kierunku powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym (krajowy korytarz

ekologiczny). Polityka przestrzenna ukierunkowana na działania ochronne związane z zachowaniem drożności terenu m.in. poprzez zakaz lokalizacji zabudowy.

M1 - Obejmuje wielofunkcyjne centrum usługowe miasta z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Obszar zabudowany, w którym zlokalizowano większość ważnych dla funkcjonowania miasta i gminy usług publicznych oraz o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu oświaty, zdrowia i administracji. Znaczna część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego i koncentruje obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską. Ze względu na walory kulturowe oraz pełnione funkcje w strukturze miasta jest to obszar wskazany odpowiednio do wskazanych na strefach do rewitalizacji, rewaloryzacji i zagospodarowania w rejonie Starego Rynku jako obszar przestrzeni publicznej. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do koncentracji usług na tym obszarze, kształtowania urbanistyczno – architektonicznego, w szczególności pierzei ulic i placów w otoczeniu obiektów użyteczności publicznej, wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego ( po wybudowaniu obwodnic).

M2 - Obejmuje zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w centralnej części miasta. Część obszaru jest położona w zabytkowym układzie urbanistycznym. Polityka przestrzenna na tym obszarze ukierunkowana na adaptację zabudowy mieszkaniowej, podniesienie standardu zabudowy, uzupełnienie o funkcje usługowe i zieleni, dostosowanie części terenów położonych w SPG do warunków funkcjonowania systemu przyrodniczego.

M3 - Obejmuje obszar wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej, o niskiej intensywności, z towarzyszącymi usługami, obecnie rolnej, tylko w części zabudowany rozluźnioną zabudową. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna ukierunkować sposób i charakter zagospodarowania do skali miasta i ekspozycji jego panoramy oraz do kompleksowego uzbrojenia.

M4 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja dotychczasowej funkcji terenu. Polityka przestrzenna ukierunkowana na podniesienie standardu istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie urządzenie i uporządkowanie terenu.

M5 - Obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej oraz cmentarza rzymsko – katolickiego figurującego wraz z innymi obiektami w gminnej ewidencji zabytków. Adaptacja funkcji z dostosowaniem przeznaczenia cz. obszaru do warunków zagospodarowania systemu przyrodniczego – tras korytarzy ekologicznych i wykluczenia zabudowy w SPG. Zagospodarowanie strefy sanitarnej cmentarza na usługi komercyjne i urządzenie parkingów.

M6 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługami publicznymi i komercyjnymi. Na obszarze usytuowany cmentarz żydowski wymagający uporządkowania. Adaptacja istniejącej zabudowy. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na podniesienie standardów i

zagospodarowania, w dostosowaniu do uwarunkowań , fizjograficznych w szczególności urządzenie zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M7 - Obejmuje obszar zabudowany o funkcjach przemysłowo- składowych, działalności gospodarczej, usług publicznych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i użytków rolnych. Na obszarze zlokalizowane są zabytkowe obiekty figurujące w GEZ dawnej cukrowni, obecnie nieużytkowane , zakłady produkcyjne i usługowe oraz zakład penitencjarny. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do rehabilitacji terenu poprzemysłowego cukrowni jego przekształceń funkcjonalnych na działalność gospodarczą, usługową nie kolidującą z zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Rezygnacja z wyznaczonej w obowiązującym planie lokalizacji targowiska miejskiego i przekształcenia rezerwowanego terenu na inną działalność gospodarczą. Przekształcenia funkcjonalne terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na funkcje usługowo-mieszkaniowe. Zabudowa enklaw na zasadzie kontynuacji funkcji – usługowa, produkcyjno – składowa, działalności gospodarczej, usługowo- mieszkaniowa, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa.

M8 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy – przeznaczony dotychczas do rozwoju funkcji przemysłowo – składowej i działalność gospodarczą, obecnie użytkowany rolniczo. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na dostosowanie zagospodarowania do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych, rozwiązań obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

M9 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz tereny upraw rolniczych w zachodniej części miasta wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Adaptacja zabudowy, budowa nowej posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg. Zabudowa terenów rolnych na zapleczu istniejącej zabudowy wymaga rozwiązania obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej w planie miejscowym.

M10 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy, obecnie użytkowany rolniczo, z rozluźnioną zabudową zagrodową i jednorodziną. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna zmierzać do budowy drogi gminnej z wykorzystaniem rezerwy planistycznej na trasę obwodnicy południowej miasta ( obecnie realizowanej po nowym śladzie, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747). Tereny położone między tą drogą a obszarami zabudowanymi centralnej i zachodniej części miasta wskazuje się do kontynuacji funkcji tych stref jako tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, rozbudowę cmentarza z uwzględnieniem przepisów szczególnych i z uwzględnieniem warunków ochrony komunalnego ujęcia wody. Przekształcenia pozostałych rezerw planistycznych (budowę drogi lokalnej itp.) na funkcje usługowe, usługowo- mieszkaniowe. Tereny położone między projektowaną drogą gminną a pasem technicznym linii elektroenergetycznych wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej .

M11 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkalno – usługową i usług publicznych we wschodniej części miasta oraz tereny rolnicze. Część obszaru położona w sieci „ Natura 2000” – Ostoja „Opole Lubelskie”. Polityka przestrzenna na tym obszarze to: adaptacja zabudowy posiadającej bezpośredni dostęp do istniejących dróg , dopuszczenie uzupełnień zabudowy, przekształcenia funkcjonalne terenu przeznaczonego w planie na składy przemysłowe d. cukrowni na funkcje mieszkalno- usługowe, ukształtowanie strefy zieleni izolacyjnej na granicy ze strefą ekologiczną.

M12, M13 - Obejmuje obszary rozwoju zabudowy, wyznaczone na terenach rolnych, z pojedynczymi siedliskami, nieuzbrojony, na zapleczu istniejącej zabudowy. Wskazany do rozwoju funkcji zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług. Polityka przestrzenna dla obszaru to budowa dróg obsługujących oraz infrastruktury technicznej oraz regulacja podziałów geodezyjnych, na podstawie planu miejscowego.

M14 - Obejmuje obszar zabudowany z rozluźnioną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny przeznaczone w planie na usługi komercyjne i zabudowę mieszkalno - usługową. Do obszaru włączono tereny rolne dopuszczone do zabudowy rolniczej. Polityka przestrzenna na w/w obszarze to adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszczenie realizacji nowej zabudowy przy istniejących drogach, zabudowa pozostałych terenów na podstawie planu miejscowego, warunkowana budową uzbrojenia technicznego.

M15 - Obejmuje obszar rozwoju zabudowy przeznaczonej na cele przedsiębiorczości – produkcji, składów , baz , usług komercyjnych, obiektów obsługi komunikacji a także w części obszaru graniczącej z komunalnymi ujęciami wody na cele rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 KW , (fotowoltaika) ze strefami ochronnymi. Polityka przestrzenna dla tego obszaru to sukcesywne zagospodarowanie stref położonych na północ od obwodnicy miasta w ciągu drogi nr747, w kwartałach wydzielonych projektowanym układem ulicznym, będącym kontynuacją istniejącej sieci ulic. Zagospodarowanie w dostosowaniu do programów inwestorskich, rozbudowy infrastruktury technicznej, w oparciu o plan miejscowy.

M16 - Obejmuje obszar zabudowany obiektami produkcyjno- usługowymi, bazy gospodarki komunalnej i związanymi z działalnością gospodarczą oraz pojedynczą zabudową zagrodową. Polityka przestrzenna na tym obszarze powinna być ukierunkowana na adaptację i przekształcenia w zagospodarowaniu terenów ograniczające negatywne oddziaływanie na obszar sąsiedniej strefy ekologicznej poprzez rozbudowę istniejących zakładów na obszarach wskazanych w studium, poza terenami o niekorzystnych warunkach gruntowo- wodnych, urządzenie nawierzchni placów eliminujące zanieczyszczenie wód i gleby, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej i osłonowej wokół zakładów.

M17 - Obejmuje obszar zabudowany zabudową zagrodową , jednorodzinną, usługową, usługi publiczne z zakresu oświaty i sportu, usługi komercyjne oraz tereny rolne, położone na północ od doliny rzeki Jankówki ( Leonki). Wschodnia część obszaru jest położona w sieci Natura 2000 – Ostoja „ Opole Lubelskie”. Na obszarze znajduje się cmentarz prawosławny i wojenny figurujący w GEZ. Polityka przestrzenna na tym obszarze obejmuje adaptację i uzupełnianie istniejącej zabudowy, powiększenie terenów budowlanych zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej w terenach rozwojowych, z wyłączeniem korytarzy ekologicznych, ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej, zalesień i zadrzewień przy granicy strefy ekologicznej.

R1 - R7 - Obszary o ograniczonej zabudowie w strefie rolnej, obejmują wykluczone z zabudowy tereny otwarte upraw polowych:

R1 i R2, położone na północ od doliny rzeki Jankówki (Leonki) przez które przebiegają korytarze ekologiczne, łączące dolinę rzeczną z Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu; obszar R2 położony w sieci Natura 2000 – Ostoja „Opole Lubelskie”,

R3 - R7, położone na południe od doliny rzecznej i terenów zabudowy miejskiej, z których obszar R3 i R7 są fragmentami korytarzy ekologicznych, łączących dolinę rzeczną i park w d. Niezdowie ( obecnie miasto Opole Lubelskie) z kompleksami leśnymi,

obszary R5 i R6, położone na północ od obwodnicy południowej, są obszarami których zagospodarowanie jest ograniczone poprzez lokalizację obiektów , urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – komunalnego ujęcia wody, napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN oraz budowanej obwodnicy południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 747 wraz z obiektami inżynierskimi i strefą zieleni izolacyjnej,

obszar R4 jest położony na południe od obwodnicy południowej miasta. Ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gleb, brak zabudowy i obiektów infrastrukturalnych winien stanowić główną rolniczą przestrzeń produkcyjną w granicach administracyjnych miasta.

ZARZĄD MIASTA I GMINY OPOLE LUBELSKIE

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ W WARSZAWIE  
ZAKŁAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI W LUBLINIE

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY OPOLE LUBELSKIE**

**USTALENIA**

Lublin, styczeń 2001 r.

## Zawartość opracowania:

### Tekst

#### Wprowadzenie

1. Uwarunkowania i wytyczne regionalne
2. Środowisko przyrodnicze
3. Środowisko kulturowe
4. Struktura terenu – obszary otwarte
5. Struktura terenu – osadnictwo
6. Struktura terenu – komunikacja
7. Infrastruktura techniczna
8. Warunki realizacji

### Załączniki:

#### do rozdz. 1:

- Zał. 1.1. – kopia pisma Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie, zawierającego wytyczne regionalne do Studium gminy Opole Lub.

#### do rozdz. 2:

- Zał. 2.1. – Zbiorcze zestawienie złóż kopalin
- Zał. 2.2. – Klasyfikacja sozologiczna złóż kopalin

#### do rozdz. 3:

- Zał. 3.1. – Opis i chronologia stanowisk archeologicznych na terenie gminy Opole Lub.
- Zał. 3.2.– Zabytki architektury i budownictwa ludowego na terenie gminy Opole Lubelskie
- Zał. 3.3. – Zasady ochrony konserwatorskiej (wg opracowania ZDH Mansarda, 2000)

#### do rozdz. 6:

- Zał. 4.1. – Wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie
- Zał. 4.2. – Wniosek Zarządu Dróg Powiatowych w Opolu Lub.

Zał. graficzny: Struktura terenu 1:50 000 – zmniejszenie rys. 3.

### Rysunki na planszach:

Rys. 1: Środowisko przyrodnicze	1:25 000
Rys. 2: Środowisko kulturowe	1:25 000
Rys. 3: Struktura terenu (koncepcja)	1:25 000
Rys. 4: Infrastruktura techniczna	1:25 000
Rys. 5: Plansza zbiorcza	1:10 000

# WPROWADZENIE

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie zostało opracowane przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie – Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie, na zlecenie Zarządu Miasta i Gminy Opole Lubelskie. Podstawą formalną była umowa Zarządu z Instytutem nr 4/99, zawarta dnia 25 października 1999 r. (w oparciu o przeprowadzony przetarg).

Studium sporządzono zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. (z późniejszymi zmianami – tekst jednolity z dnia 22 lutego 1999 r., Dz. U. nr 15, poz. 139), art. 6.

Opracowanie zostało wykonane w czterech etapach:

- Etap I – Zebranie i analiza materiałów,
- Etap II – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego,
- Etap III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- Etap IV – Dokument finalny – ustalenia.

Prezentowane opracowanie jest efektem prac etapu IV – dokumentem finalnym, zawierającym „ustalenia” Studium. Składa się ono z niniejszego tekstu ustaleń oraz pięciu rysunków, w tym: 4 – w skali 1:25 000 i 1 – w skali 1:10 000 (jak w Spisie treści), które stanowią łącznie integralną, wzajemnie dopełniającą się całość.

Każdy etap opracowania był przedmiotem prezentacji Zarządowi Miasta i Gminy. W czasie ostatniej prezentacji, w dniu 25 października br. przedstawiony i przedyskutowany został IV, finalny etap prac. Propozycje merytoryczne tego etapu zostały przyjęte bez zastrzeżeń. Kilka wniesionych uwag uwzględniono w niniejszej edycji materiału.

Projekt Ustaleń został wyłożony do zaopiniowania organów i instytucji, określonych w art. 6 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (jw.) w dniach od 17 listopada do 7 grudnia 2000 r. Na zawiadomionych 45 instytucji opinie na piśmie wyraziło 7. Zgłoszone uwagi przedyskutowano z Zarządem Miasta i Gminy w dniu 10 stycznia 2001 r. i w zasadzie uwzględniono. Projekt ustaleń jest więc przygotowany do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Opole Lubelskie, w myśl art. 6 ust. 6 (jw.).

Treścią tekstu „Ustaień” jest osiem rozdziałów, z których:

- rozdział 1 – „Uwarunkowania i wytyczne regionalne” zawiera syntezę wytycznych z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, jakie otrzymał Zarząd Miasta i Gminy Opole Lubelskie w marcu br. z Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego w Lublinie oraz ogólne wnioski do rozwoju gminy wynikające z materiałów przygotowywanej strategii rozwoju województwa; wzięcie pod uwagę tych wytycznych wynika z rygorów ustawy jw.;
- rozdziały 2 i 3, tj. „Środowisko przyrodnicze” i „Środowisko kulturowe” są w istocie materiałem wiodącym uwarunkowań rozwoju zrównoważonego, który powinien być podstawą perspektywicznego rozwoju i zagospodarowania gminy;
- rozdziały 4, 5 i 6, tj. „Struktura terenu: obszary otwarte, osadnictwo i komunikacja” stanowią istotę przedstawianej koncepcji kierunków rozwoju;
- rozdział 7 – „Infrastruktura techniczna” jest materiałem koncepcji, uzasadniającym jej techniczną realność i wskazującym kierunki obsługi przez media infrastruktury;
- wreszcie rozdział 8 – „Warunki realizacji” wskazuje wstępne drogi i warunki realizacji koncepcji, tj. polityki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uzupełnieniem graficznym tekstu są rysunki – mapy w skali 1:25 000:

- rys. 1 i 2: „Środowisko przyrodnicze” i „Środowisko kulturowe” obrazują odpowiednio ustalenia rozdziałów 2 i 3, tj. uwarunkowania zawarte w tych działach, jakie uwzględnia się w koncepcji kierunków rozwoju i zagospodarowania;
- rys. 3: „Struktura terenu” obrazuje ustalenia rozdziałów 4, 5 i 6, tj. kierunki ewolucji obszarów otwartych oraz rozwoju osadnictwa; rysunek ten stanowi główną planszę koncepcji kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy;
- rys. 4: „Infrastruktura techniczna” obrazuje ustalenia rozdziału 7 i uzasadnia techniczną realność koncepcji kierunków.

oraz mapa w skali 1:10 000:

- rys. 5: „Plansza zbiorcza”, zawierająca wszystkie najbardziej istotne ustalenia Studium.

Rysunki jw. zostały wykonane z uwzględnieniem rysunków poprzedniego etapu, w tym: Stanu istniejącego użytkowania terenów gminy, dotychczasowego planu i innych.

## **Autorzy opracowania**

*Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie został wykonany przez zespół lubelskiego Zakładu IGPIK w składzie: dr Henryk Ponikowski (Uwarunkowania i wytyczne regionalne), mgr Zbigniew Borchulski (Środowisko przyrodnicze), mgr inż. arch. Barbara Brylak-Szymczak (Środowisko kulturowe), mgr inż. Jan Niedźwiedź (Struktura terenu – obszary otwarte), doc dr arch. Romuald Dylewski i mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska (Struktura terenu – obszary urbanizowane), inż. arch. Andrzej Link (Struktura terenu – komunikacja), mgr inż. Zdzisław Lechus (Infrastruktura techniczna).*

*Prace komputerowe, graficzne i administracyjne: mgr Elżbieta Gołębiowska, mgr inż. Małgorzata Osmulska-Paprota, mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska, tech. Elżbieta Mazurek, mgr Zuzanna Pizoń.*

*Koordynację opracowania sprawował mgr inż. Jan Niedźwiedź.*

*Nadzór merytoryczny nad całością opracowania pełnił doc. dr arch. Romuald Dylewski .*

# 1. UWARUNKOWANIA I WYTYCZNE REGIONALNE

## 1.1. Ustalenia ogólne

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego odpowiada za kształt lokalnego ładu przestrzennego. Wiążącym dokumentem polityki przestrzennej gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym aktem prawnym w tym względzie jest ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami). W części dotyczącej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, art. 6 ust. 2 stanowi, że „zarząd gminy sporządza studium uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa”.

Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podlega zaopiniowaniu przez instytucje upoważnione do tego na podstawie odrębnych przepisów. W szczególności Studium winno być zgodne ze strategią rozwoju województwa i wojewódzkim planem zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie opracowane jest w oparciu o uwarunkowania i potrzeby lokalne, ale z uwzględnieniem uwarunkowań i potrzeb wyższego rzędu – wojewódzkich i regionalnych. Wynika to z faktu, że po reformie administracji publicznej w Polsce na obszarze województwa, a w pewnym sensie także na terenie gminy, realizowana jest przestrzenna polityka:

- interregionalna, kreowana przez rząd i centralne organy państwa a kierowana do regionów z punktu widzenia interesu państwa. Za realizację tej polityki na obszarze województwa odpowiada wojewoda jako przedstawiciel Rady Ministrów. Należy podkreślić, że rozwój państwa to głównie rozwój regionów realizujących zadania publiczne, zgodne jednak ze strategicznymi celami polityki państwa.

- intraregionalna, kreowana i realizowana przez regionalną administrację samorządową z punktu widzenia interesu regionu i społeczności lokalnych, biorąc pod uwagę wytyczne polityki krajowej oraz uwarunkowania regionalne.

Wskazane uwarunkowania rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej wskazują więc na konieczność uwzględniania w koncepcjach rozwoju gminy polityki przestrzennej państwa i administracji samorządowej szczebla regionalnego, jako organów realizujących ponadlokalne cele i programy rozwoju. W tym względzie niezbędne jest więc, przy uwzględnieniu zasady subsydiarności, współdziałanie administracji publicznej na wszystkich poziomach władzy.

Ład przestrzenny i rozwój gospodarczy gminy wynika zatem nie tylko z lokalnych uwarunkowań, ale także wytycznych czy wskazań regionalnych i krajowych. Formalno–prawne regulacje w tym zakresie zawiera Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 stycznia 1999 r. (Dz. U. nr 15, poz. 139 z dnia 25 lutego 1999 r.). W studium gminy dużej wagi nabierają więc uwarunkowania i wytyczne regionalne, które należy rozpoznać i w miarę możliwości w pełni uwzględnić.

## **1.2. Wytyczne regionalne**

### **(1) Wskazania krajowe – ogólne**

Podstawą formalnych wytycznych regionalnych są wskazania wynikające z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Opracowania planistyczne tej koncepcji zawierają dokumenty:

- “Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa, październik 1999,
- “Podstawy naukowo–badawcze polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa, wrzesień 1997,
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Strategiczne problemy rozwoju i zagospodarowania przestrzennego makroregionu środkowo–wschodniego, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, zeszyt 14, Warszawa 1997.

W materiałach tych – wprowadzając z punktu widzenia gminy bardzo ogólnych – istnieją jednak ustalenia, które można odnieść bezpośrednio do analizowanego obszaru. Potwierdzają one fakt, iż gmina leży w zasięgu:

- “Lublina – miasta o znaczeniu europejskim – potencjalnego europolu”, jedyne po prawej stronie Wisły i jednego z dziewięciu europoli w Polsce,
- a jednocześnie poza głównymi szlakami komunikacyjnymi o znaczeniu krajowym czy międzynarodowym,
- jednakże w strefie międzynarodowego obszaru węzłowego krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL – Doliny Wisły Środkowej.

Fakty te, w swoich skutkach formalnie determinują podstawy polityki rozwoju gminy w strukturze krajowej i regionalnej.

## **(2) Dokumenty regionalne**

Przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podstawowym dokumentem regionalnym w zakresie uwarunkowań i wytycznych regionalnych, jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa, opracowany z uwzględnieniem strategii rozwoju województwa. Plan wojewódzki powinien być zgodny z koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju odniesioną do regionu, tj. wskazującą uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Polityka regionalna i przestrzenna województwa, zgodnie z ustawą o samorządzie województwa z dnia 5 czerwca 1998 r. (Dz. U. nr 91, poz. 576 z dnia 18 lipca 1998 r.) oraz ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15, poz. 139 z dnia 25 lutego 1999 r.) wynika więc ze strategii rozwoju województwa oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Jak dotychczas, nowe województwo lubelskie nie posiada jednolitych tekstów takich dokumentów. Przyjmuje się więc, że aktualne i oficjalne wytyczne regionalne dla gminy Opole Lubelskie zawarte są w dokumencie:

- Studium zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Wstępna synteza, Urząd Wojewódzki w Lublinie, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Nadzoru

Budowlanego, Pracownia Planowania Przestrzennego, Lublin, sierpień 1998.

### **(3) Główne wytyczne regionalne**

Analiza dokumentów i opracowań planistycznych regionalnych oraz pism instytucji i urzędów szczebla wojewódzkiego wskazuje, że obszar gminy objęty opracowaniem nie posiada istotnych ograniczeń i barier rozwojowych, które mogłyby stanowić zasadnicze przeszkody w rozwoju i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeciwnie, Studium wojewódzkie wskazuje, że obszar gminy położony jest w zasięgu nie tylko stolicy województwa, ale i ścisłych powiązań społecznych, infrastrukturalnych i gospodarczych z miastem Opole Lubelskie jako ważnym subregionalnym ośrodkiem miejskim.

Regionalne wytyczne do rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie, wynikające ze „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”, zostały zawarte formalnie w piśmie Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie, nr BPP.L-7322/3/MK.JB/2000, z dnia 30 marca 2000.

Syntetyzując dokumenty, pisma i opracowania można wskazać następujące główne uwarunkowania, wytyczne i zalecenia dla rozwoju i zagospodarowania gminy Opole Lubelskie:

- a. Część terenu gminy zaliczona jest do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. Dotyczy to szczególnie części gminy znajdującej się na terenie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.
- b. Należy więc utrzymać wysokie wymagania w zakresie zagospodarowania przestrzennego tego terenu gminy, a dla pozostałego wskazana jest również wzmożona ochrona terenów, w tym – nierozpraszanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i koncentracja stref biznesu, jeśli takie się pojawiają.
- c. Na terenie gminy znajdują się obszary wysokiej ochrony wód podziemnych i chronionej zlewni wód górnej Chodelki.
- d. Użytkowanie całego terenu gminy powinno być zgodne z zasadami ekorozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony hydrosfery.
- e. Na obszarze gminy występują liczne parki wiejskie, pomniki przyrody i użytek ekologiczny.
- f. Niezbędna jest ochrona kulturowych walorów gminy z jednoczesnym zabezpieczeniem i wyeksponowaniem obiektów prawnie chronionych.

- g. Należy wytyczyć zasady przebiegu granic polno-leśnych, zaznaczyć tereny lasów ochronnych i zaproponować rozszerzenie ich zasięgu.
- h. Niezbędna jest budowa nowej drogi wysokiej klasy (ekspresowej) relacji Lublin – Opole Lub. – Kamień (most na Wiśle) – Kielce,
- i. Należy zmodernizować tzw. „Nadwiślankę” – drogę regionalną Annopol – Opole Lub. – Puławy – Dęblin – Warszawa.
- j. Należy rezerwować tereny pod uwzględniane w planach rozbudowy trasy komunikacyjne o randze krajowej i regionalnej,
- k. Należy wskazać tereny rozwojowe gminy. Preferowana jest działalność gospodarcza z zachowaniem walorów przyrodniczo-kulturowych i rygorów ekologicznych
- l. Preferowana jest zróżnicowana struktura przedsiębiorczości mieszkańców, szczególnie z zakresu rolnictwa ekologicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego z wykorzystaniem lokalnych płodów rolnych, rozwój usług dla rolnictwa i giełd produktów rolniczych.
- m. Dla wypoczynku pobytowego i weekendowego należy wykorzystać atuty Opolskiego Rejonu Rekreacyjnego. W tym celu dopuszcza się w gminie rozwój osadnictwa rekreacyjnego z zachowaniem istniejących ciągów osadniczych, wytyczeniem szlaków pieszych i ścieżek rowerowych. Rekreacyjne funkcje gminy należy wzmacniać rozwojem agroturystyki,
- n. W planach rozwoju należy uwzględniać silne związki lokalne i wzajemne oddziaływania i powiązania funkcjonalno-przestrzenne gminy i miasta Opole Lubelskie. Gmina jest zapleczem żywnościowym dla miasta, które generuje rynek pracy dla gminy.

Wskazane uwarunkowania i wytyczne regionalne zostały w miarę możliwości uwzględnione w proponowanych kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

### **1.3. Strategiczne kierunki rozwoju gminy**

Strategiczne kierunki rozwoju gminy Opole Lubelskie wynikają głównie z uwarunkowań i priorytetów rozwoju zawartych w Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego oraz przygotowywanej strategii rozwoju województwa lubelskiego.

W dokumentach tych wskazuje się na:

- Trendy globalizacji gospodarki światowej. Priorytetem rozwoju w tym zakresie winno być dążenie do wspomagania konkurencyjności regionów oraz rozwój metropolii, które byłyby generatorem transferu innowacji. W tym względzie należy oczekiwać: metropolizacji rozwoju, przyspieszenia procesów rozwojowych, a jednocześnie zaostrzenia się problemów społecznych, wzrostu roli i znaczenia czynnika ludzkiego (drenaż kadr), wzrostu terytorialnych systemów innowacyjnych, w tym innowacyjności organizacyjnej.
- Procesy integracji z Unią Europejską. W tym względzie wskazuje się na konieczność dostosowania infrastruktury technicznej i ekonomicznej do standardów europejskich oraz stworzenie sprawnego mechanizmu finansowania rozwoju z wykorzystaniem środków przedakcesyjnych, krajowych i lokalnych. Procesy dostosowawcze dotyczą szczególnie województwa lubelskiego, którego wschodnia granica w przyszłości będzie zewnętrzną granicą Unii Europejskiej.
- Zmiany ustrojowe, które dotyczą decentralizacji państwa i finansów publicznych oraz umacniania roli samorządów.
- Zmiany makroekonomiczne i strukturalne oraz międzyregionalne i wewnątrzregionalne zróżnicowania rozwoju. Wskazane w tym względzie uwarunkowania i kierunki rozwoju wymuszają zmniejszenia redystrybucyjnej roli Centrum i wzrostu znaczenia budżetów własnych. Główny kierunek działania władz regionalnych i lokalnych sprowadza się więc do rozwiązywania problemów luki ekologicznej i przeludnienia agrarnego, przy jednoczesnym przewidywanym wysokim wzroście zasobów pracy oraz zachowania tożsamości lokalnej. Należy oczekiwać też zmniejszenia obszarów patologii społecznej. Polityka regionalna jako element polityki strukturalnej państwa, winna zatem sprowadzać się do pomocy regionom słabszym. Niezbędne staje się przeciwdziałanie marginalizacji obszarów.

Reasumując, kierunki rozwoju gminy wyznacza:

- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury transportowej służącej wzmocnieniu konkurencyjności gminy;
- Rozbudowa i dywersyfikacja bazy ekonomicznej gminy w tym rozwój pozarolniczej przedsiębiorczości mieszkańców gminy i tworzenie warunków do rozwoju małych i średnich

- przedsiębiorstw oraz pobudzanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w celu napływu kapitału i inwestorów zewnętrznych;
- Efektywność działań zorientowanych na rozwój pozarolniczy. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia stref aktywności gospodarczej, jako obszarów ofertowych dla potencjalnych inwestorów;
  - Pożądane jest rozwijanie szerokiej i profesjonalnej promocji gminy oraz marketingu lokalnego, w celu przyciągania inwestorów zewnętrznych;
  - Rozwój aktywizacji zasobów ludzkich w tym rozwój potencjału edukacyjnego i zwiększenie mobilności zawodowej, czyli rozwój szkolnictwa średniego zawodowego, kształcenia ustawicznego i szkolenie kadr menedżerów;
  - Kierunkiem szczególnym powinno być zwiększenie atrakcyjności gminy dla jakości życia by, m. in. spełniać wymagania stawiane w tym zakresie przez Unię Europejską;
  - Wskazane jest podnoszenie konkurencyjności i innowacyjności gminy nie tylko wobec potencjalnych konkurentów, tj. gmin sąsiadujących, ale także na arenie regionalnej i krajowej, a do pewnego stopnia też – międzynarodowej z uwagi na bliskie przystąpienie Polski do Unii Europejskiej;
  - Wskazany jest rozwój współpracy międzynarodowej, w tym administracji publicznej i bezpośredniej współpracy podmiotów gospodarczych zlokalizowanych w gminie;
  - Niezbędne są działania związane z podnoszeniem jakości produkcji, usług i zarządzania w gminie. Jakość europejską potwierdza posiadanie certyfikatów TQM i ISO. Ważne jest też zdobywanie przez gospodarstwa rolne certyfikatów produkcji ekologicznej;
  - Kształtowanie nowej struktury rozwoju gminy w oparciu o wielofunkcyjną rolę miasta Opola Lubelskiego jako ponadlokalnego ośrodka obsługi. W planach rozwoju należy wziąć pod uwagę związki lokalne i wzajemne oddziaływania miasta i gminy.

## 2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

### 2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

#### 2.1.1. Wrzelowiecki Park Krajobrazowy (WPK)

Zajmuje południowo-zachodni fragment gminy i stanowi 17,3 % jej powierzchni (3250 ha). W gminie znajduje się 65 % całkowitej powierzchni parku krajobrazowego. Otulina WPK w gminie ma powierzchnię 5200 ha, co stanowi 27,6 % powierzchni gminy.

Obowiązujące w parku krajobrazowym przepisy (Rozporządzenie nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych):

„§3.1. Tereny wchodzące w skład parków krajobrazowych pozostają w wykorzystaniu gospodarczym zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Na obszarach parków krajobrazowych obowiązuje szczególna ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego w harmonii z funkcjonowaniem osadnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego, gospodarki rolnej, leśnej, wodnej oraz rekreacji i lecznictwa uzdrowiskowego wraz z niekolidującą z ochroną środowiska – obsługą tych dziedzin gospodarki.

3.3. Na obszarach parków krajobrazowych należy chronić i wzbogacać różnorodność biologiczną i krajobrazową.

§4.1. Na terenach parków krajobrazowych wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) lokalizowania nowych kopalni surowców mineralnych, w tym torfu,
- 3) lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt,
- 4) budowy nowych linii kolejowych,
- 5) lokalizowania składowisk odpadów przemysłowych oraz spalarni odpadów,
- 6) wprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków,
- 7) prowadzenia trwałych odwodnień terenu,

- 8) używania prądu elektrycznego (agregaty) w gospodarce rybackiej, do połowów ryb poza obrębami hodowlanymi,
  - 9) stosowania w gospodarce leśnej zrębów zupełnych o powierzchni większej niż 4 ha,
  - 10) wprowadzania gatunków obcych w miejscowej florze i faunie,
  - 11) lokalizowania budowli i obiektów szpecących krajobraz oraz rozbudowy istniejących obiektów w sposób degradujący walory krajobrazu,
  - 12) używania urządzeń nagłaśniających w sposób przekraczający dopuszczalne poziomy hałasu dla parków krajobrazowych.
- §5. Na obszarze parków krajobrazowych ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
- 1) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych,
  - 2) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych (melioracje, ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych),
  - 4) prowadzenia nowych dróg publicznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) zbioru leczniczych roślin ze stanowisk naturalnych, będących pod częściową ochroną gatunkową,
  - 6) stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych,
  - 7) zmiany użytkowania gruntów z leśnego na nieleśny,
  - 8) umieszczania tablic i napisów reklamowych oraz innych zakazów o powierzchni przekraczającej 3 m<sup>2</sup> nie związanych z ochroną przedmiotu, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.
- §6. Na obszarze parków krajobrazowych wprowadza się zakaz lokalizowania wylewisk i składowisk odpadów przemysłowych oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów.
- §7. Na obszarze otulin parków krajobrazowych ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
- 1) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 2) dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - 3) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- 4) stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych,
- 5) lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- 6) lokalizowania kopalni surowców mineralnych.”

### **2.1.2 Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu**

W gminie znajduje się 4570 ha, co stanowi 24,3 % jej powierzchni. Chodelski OCK obejmuje północno-wschodni skrawek gminy, a jego granica przebiega lewostronnym obrzeżem doliny Chodelki.

W ChOCK obowiązują zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone w Rozporządzeniu nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 16 czerwca 1998 r.):

„§ 4. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym:
  - a) ochrona punktów i panoram widokowych,
  - b) ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
  - c) ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów.
- 2) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- 3) wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej.

§ 5. Na terenie obszarów chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów.

§ 6. Na terenie obszarów chronionego krajobrazu ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:

- 1) lokalizacji inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska,
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 3) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 4) budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- 5) lokalizowania kopalni surowców mineralnych.”

### 2.1.3. Projektowane rezerwaty przyrody

W gminie Opole Lubelskie projektuje się utworzenie 5 rezerwatów przyrody. Wszystkie należą do typu krajobrazowo-leśnych, o wybitnych walorach florystycznych, faunistycznych i krajobrazowych, obejmujących duże powierzchniowo fragmenty Wzniesień Urzędowskich.

- a. „Kluczkowice – Góry”, powierzchnia 50,6 ha, głębokie, silnie rozczłonkowane wąwozy i suche doliny, porośnięte lasem mieszanym, w runie: wawrzynek wilczełyko, tojad mołdawski, parzydło leśne.
- b. „Cwiętalka – Niesiołowice”, duży obszarowo obiekt – 472 ha, obejmujący gęstą sieć form erozyjnych w utworach lessowych; w rejonie suchych dolin, wąwozów i zagłębień dominują dobrze zachowane lasy mieszane z zespołu grądowego, z dużym udziałem lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego. W znacznej części są to lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym. Występują ponadto liczne gatunki rzadkie i chronione: wawrzynek wilczełyko, lilia złotogłów, tojad dziubkowaty, parzydło leśne i inne.
- c. „Kluczkowice – Ośrodek”, obiekt położony w kompleksie lasów państwowych leśnictwa Kluczkowice, nadleśnictwa Kraśnik, w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach; obszar 121 ha, obejmuje głębokie i rozczłonkowane formy erozyjne w skałach lessowych, porośniętych grądem *Tilio-Carpinetum* z licznymi przestojami starych i zdrowych okazów lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (często o walorach pomników przyrody). Liczne gatunki rzadkie i chronione.
- d. „Zadole – Chruślina”, obszar położony wzdłuż południowej granicy gminy o powierzchni 216 ha, obejmujący rejon występowania rozcięć erozyjnych w utworach lessowych (głębokie i rozczłonkowane wąwozy) z dobrze zachowanymi naturalnymi lasami liściastymi. Lasy ochronne o znaczeniu glebochronnym.
- e. „Wandalin – Kręciszówka” obejmuje 107 ha lasów prywatnych porastających zespół wąwozów lessowych uchodzących do kilkukilometrowej suchej doliny Stanisławów – Kluczkowice; projektowany obiekt ma zadanie ochronę grądu *Tilio-Carpinetum* z licznymi egzemplarzami pomnikowych lip drobnolistnych i dębów szypułkowych oraz rzadkimi i chronionymi gatunkami flory.

#### 2.1.4. Pomniki przyrody

Jakkolwiek pomniki przyrody nie mają większego znaczenia dla ustalania strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, to pośrednio świadczą o naturalności elementów przyrody, a także stosunkowo dobrym stanie środowiska abiotycznego i niewielkim przekształceniu antropogennym obszaru. W gminie istnieją następujące zatwierdzone pomniki przyrody:

- 3 dęby szypułkowe w Kluczkowicach (nr 14 w rejestrze wojewódzkim),
- jodła kalifornijska na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 196),
- sosna pospolita na terenie parku Technikum Rolniczego w Kluczkowicach (nr 197),
- plantan klonolistny na terenie jw. (nr 198),
- dąb szypułkowy w Kluczkowicach na terenie ośrodka wypoczynkowego (nr 146),
- dąb szypułkowy na terenie parku ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 106),
- brzoza czarna nad stawem, na terenie ośrodka wypoczynkowego w Kluczkowicach (nr 188),
- 4 dęby szypułkowe we Wrzelowcu Małym, przy zakręcie szosy, na skraju łągu olsowego (nr 52),
- wiąz szypułkowy w Ciepiałówce – Zagrodach (nr 199).

Autorzy „Przyrodniczej inwentaryzacji gminy Opole Lubelskie” proponują utworzenie 35 pomników przyrody, w tym pojedyncze drzewa (22 szt.), grupy drzew (10 szt.) i 3 pomniki przyrody nieożywionej (źródła Leonki, głazy narzutowe).

#### 2.1.5. Użytki ekologiczne

- a. Utworzony obiekt „Emilcin” obejmuje podmokłe łąki z licznymi zagłębieniami i oczkami wodnymi. Zróżnicowane biotopy są podstawą wykształcenia wielu zbiorowisk roślinnych: szuwarowych, wysokich turzyc, podmokłych łąk i pastwisk, bagiennych i wodnych. Na podmokłych łąkach stwierdzono występowanie rzadkich gatunków ptaków: dziwonii, podróżniczka i dudka.
- b. Projektowane:
  - „Łąki Komaszycykie” o powierzchni 178 ha w dolinie Chodelki i cieką spod Komaszyc Starych; projektowany ze

względu na walory ekosystemów łąkowych, torfowiskowych i bagiennych,

- „Stawy w Kluczkowicach” o powierzchni 54 ha obejmuje zbiornik wodny wraz z otaczającymi go łąkami i wykształconymi różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi.

### **2.1.6. Projektowany zespół przyrodniczo–krajobrazowy „Pustelnia – Jankowa”**

Położony w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu o powierzchni 1820 ha. Stanowi fragment cennego kompleksu leśno–stawowego ciągnącego się w kierunku zachodnim na terenie gminy Łaziska. Rozmaitość siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz duże bogactwo florystyczne. Najcenniejszy jest rejon jeziora Bartków Ług, zamienionego w staw hodowlany.

### **2.1.7. Gleby chronione**

Na podstawie art. 13, ust. 3, 4 i 6 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz przepisów szczególnych, czyli art. 3, 6 i 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyznaczono kompleksy gleb chronionych.

Możliwość przeznaczania na cele nierolnicze – wymagająca uzyskania zgody ministra rolnictwa (klasy I – III) lub wojewody (klasa IV) – ogranicza zmianę użytkowania najlepszych gleb w gminie według obowiązującego prawa.

Ze względu na dwudzielność fizjograficzną gminy, kompleksy gleb chronionych w większości występują na Wzniesieniach Urzędowskich, gdzie tworzą niemal zwartą pokrywę (południowa i centralna część gminy); na północ od doliny Chodelki gleby chronione występują sporadycznie.

### **2.1.8. Lasy ochronne**

Za lasy szczególnie chronione – na podstawie ustawy o lasach – w gminie uznano:

- kompleks leśny na południe od Kluczkowic o znaczeniu glebochronnym, czyli chroniącym przed erozją wodną: zmywaniem, cieczeniem, sufozją i rozcinaniem powierzchni lessowej,

- kompleks „Cyprianowe Doły” – o znaczeniu jw.,
- oddziały 226 i 227 w leśnictwie Kluczkowice, o znaczeniu glebochronnym i wodochronnym (w zlewni Wrzelowianki),
- fragment grądu, na wschód od Kluczkowic, dla ochrony cennego przyrodniczo i krajobrazowo wąwozu lessowego.

### **2.1.9. Ochrona fauny i flory**

Artykuł 33 i 34 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska określa, by w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zapewniono ochronę przyrody żywej, tzn. „świata roślinnego i zwierzęcego”.

#### **(A) Obszary występowania najcenniejszych walorów florystycznych:**

- „grądy wąwozowe”, cechujące się specyficznymi warunkami siedliskowymi: wąwozami i suchymi dolinami oraz występowaniem kilku najrzadszych lokalnie gatunków: parzydło leśne, tojad mołdawski, paprotnik kolczysty, a ponadto w drzewostanie występuje wiele okazów starych i potężnych drzew, głównie lipy drobnolistnej i dębu szypułkowego (o parametrach pomników przyrody) – niektóre typowane do ochrony rezerwatowej,
- płaty dębów świetlistych, najrzadsze zespoły tego typu w regionie lubelskim; występuje w rozproszeniu na rędzinach w okolicach Wrzelowca (Las Wałki) w parku krajobrazowym,
- ols torfowy i las bagienny w rejonie kompleksu leśnego wokół jeziora Bartków Ług (chronione i rzadkie rośliny torfowiskowe, np. rosiczka),
- na terenie gminy stwierdza się występowanie 51 gatunków roślin naczyniowych, uchodzących za rośliny regionalnie bardzo rzadkie lub częste. Wśród nich przeważają gatunki leśne (17 gatunków), nad wodami i kserotermiczne (po 9 gatunków), synantropijne (6 gatunków) i łąkowe (2 gatunki); 17 należy do roślin chronionych.

Występują w 17 wyraźnych zgrupowaniach na obszarze gminy.

#### **B. Obszary występowania najcenniejszych gatunków fauny:**

- stawy Jankowa, Pustelnia, Bartkowy Ług wraz z przyległymi lasami, to rejony występowania awifauny, płazów i gadów chronionych,

- obszar łąk dolinnych w dolinie Chodelki, w rejonie projektowanego użytku ekologicznego „Łąki Komaszyckie”,
- „grądy wąwozowe” i projektowane leśne rezerваты przyrody.

### **2.1.10. Surowce mineralne**

Przeprowadzona w gminie inwentaryzacja złóż surowców mineralnych (Przedsiębiorstwo Geologiczne w Lublinie, 1997 r.) wykazała występowanie kopalni o zasobach udokumentowanych, zarejestrowanych, szacunkowych i perspektywicznych (patrz: załącznik 2.1.). Z uwagi na występowanie złóż w obszarach prawnie chronionych – w uzgodnieniu z Geologiem Wojewódzkim w Lublinie – część zasobów surowcowych wykazuje różny stopień kolizyjności ze środowiskiem przyrodniczym (załącznik 2.2.).

## **2.2. Przyrodniczy System Miasta i Gminy (PSMiG)**

Omawiany obszar cechuje się licznymi walorami i zasobami środowiska, przyrody i krajobrazu. Niektóre z nich stanowią obiekty prawnie chronione lub strefy ochronne. Ogółem ponad 70 % powierzchni gminy stanowią, różnej rangi i znaczenia, tereny chronione ze względu na cenne wartości przyrodnicze. To nie wyczerpuje funkcji ochronnych w gminie; walory, głównie zasoby wodne Chodelki, są chronione w formie zlewni chronionej (ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawa Prawo wodne), gleby I–IV klasy bonitacyjnej są chronione przed zmianą użytkowania rolniczego na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zachodnie i południowe skrawki gminy – to występowanie chronionego zbiornika wód podziemnych (OWO).

Wielorakość form ochrony wielkoobszarowej przyrody i środowiska znajduje potwierdzenie w ich wzajemnym nakładaniu i krzyżowaniu się. Ponadto należy podkreślić ważną cechę tych form ochrony: zostały wyznaczone i służą ochronie walorów i zasobów o znaczeniu regionalnym lub krajowym, są elementem wojewódzkiego i krajowego systemu funkcjonowania przyrody. Jednocześnie nie zawsze obejmują wartości o znaczeniu lokalnym dla struktury funkcjonalno–przyrodniczej i szeroko rozumianych warunków życia mieszkańców gminy. Tą niezgodność starano się usunąć przez wyodrębnienie systemu przyrodniczego, który nie jest ani kolejną formą ochrony, ani nie uwzględnia wartości ponadlokalnych, ale obejmuje tereny o najważniejszej roli środowiskowej i przyrodniczej z punktu widzenia gminy i jakości warunków życia mieszkańców. Takie podejście ma umotywowanie w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, która

podkreśla znaczenie walorów lokalnych w ustalaniu strategii rozwoju i polityki przestrzennej gminy. W tym przypadku, dla ciągłości systemu funkcjonalno–przyrodniczego, uwzględniono również obszar administracyjny miasta Opola Lubelskiego.

## **22.1. Ogólne zasady wyodrębniania systemu przyrodniczego**

Zgodnie z przyjętą metodyką, system przyrodniczy stanowią obszary różnej funkcji i rangi ochrony:

- (1) przyrodnicze obszary węzłowe – to tereny najcenniejsze przyrodniczo, często o znaczeniu ponadlokalnym, dużej aktywności ekologicznej procesów biologicznych, unikalnych gatunkach i populacjach; stanowią „jądra” przyrodniczego obszaru, z których odbywa się ekspansja flory i fauny, ale również jako pozostałości przyrodniczej przeszłości i historii rejonu wymagają specjalnego potraktowania i ochrony we wszystkich koncepcjach zagospodarowania przestrzennego; omawiane obszary cechuje ponadto różnorodność korzystnych warunków przyrody nieożywionej, w tym szczególnie geomorfologicznych i hydrogeograficznych.
- (2) leśne i dolinne obszary węzłowe – to tereny wspomagające poprzednio wymienione, o mniejszej bioróżnorodności, często monogatunkowe, ale o dużej prężności ekologicznej; środowiskotwórcze znaczenie terenów dolinnych, polegające na nagromadzeniu ekosystemów wodno–leśno–torfowiskowych narażone na antropogenne przekształcenia (głównie wynikające z funkcji rolniczej) wymagają zachowania, wzbogacania biologicznego i ochrony.
- (3) dolinne obszary łącznikowe, które w gminie stanowią dolinne korytarze ekologiczne, spełniające dwojaką rolę:
  - obszarów przemieszczania się gatunków i populacji fauny i flory w obrębie systemu, czyli między obszarami węzłowymi a węzłami ekologicznymi,
  - same, w wyniku nagromadzenia potencjału fauny i flory, stanowią obszar rozprzestrzeniania się gatunków i populacji.

Mają delikatne i wrażliwe na zmiany antropogenne stosunki wodne i zależne od nich siedliska, a więc również walory florystyczne i faunistyczne, wymagają wzmożonej kompleksowej ochrony, w tym – w miarę nieagresywnego użytkowania.

## 222. Przyrodniczy System Miasta i Gminy Opole Lubelskie

- (1) **Wrzelowiecki Obszar Węzłowy** – obejmuje leśny fragment Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, którego rangę określają:
  - lasy ochronne w zwartym kompleksie lasów wyżynnych,
  - 2 projektowane leśne rezerwaty przyrody,
  - wysokie walory krajobrazowe (suche doliny, wąwozy, dolina Wrzelowianki),
  - Obszar Wysokiej Ochrony zbiornika wód podziemnych,
  - rejon występowania cennych gatunków flory i fauny,
  - środowiskowotwórcza rola zbiornika retencyjnego.
  
- (2) **Chodelski Obszar Węzłowy** – stanowi fragment Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwarty kompleks borowy z rozległymi dolinami Leonki i Chodelki; o jego randze przyrodniczej i walorach środowiskowych m. in. decydują również:
  - projektowany zespół przyrodniczo–krajobrazowy,
  - chronione i rzadkie gatunki fauny i flory w dolinach i w sąsiedztwie zbiorników wodnych,
  - zlewnia chroniona Chodelki,
  - siedliska borów wilgotnych i bagiennych, rzadkich w tej części Lubelszczyzny,
  - wysokie walory estetyczno–krajobrazowe: przenikanie krajobrazów, wydmy, doliny, stawy, zbiorniki wodne.
  
- (3) **Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny** – to strefa leśno–łąkowa na północny wschód od Wrzelowca, położona częściowo w parku krajobrazowym i w jego otulinie; wartości „węzłowe” to:
  - rejon występowania chronionych i rzadkich gatunków fauny i flory,
  - węzeł hydrograficzny Leonki i Wrzelowianki,
  - użytek ekologiczny „Emilcin”,
  - borowy kompleks, w tym siedliska borów wilgotnych i bagiennych,
  - urozmaicony krajobraz: wydmy, doliny, zbiorniki wodne, śródleśne łąki i pola, torfowiska.

- (4) **Chodelski Węzeł Ekologiczny**, obejmujący fragment doliny Chodelki (od Rudy Maciejowskiej do Chodla) i sąsiadującej z nią doliny bezimiennego cieką spod Komaszyc Starych. Jego znaczenie w systemie przyrodniczym wynika z:
- mozaiki ekosystemów leśnych, torfowiskowych, bagiennych, łąkowo-pastwiskowych, wodnych,
  - występowania rzadkich i chronionych gatunków flory,
  - powiązań ekologicznych z terenami położonymi poza granicą gminy (w dolinie Chodelki) i w systemie wojewódzkim.
- (5) **Obszary łącznikowe**, które jako korytarze ekologiczne stanowią podstawę ciągłości PSMiG:
- a. korytarz ekologiczny Leonki, stanowi teren łącznikowy pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym, Chodelskim Obszarem Ekologicznym i Wrzelowieckim Obszarem Węzłowym; ekotony wodne, torfowiskowe, łąkowo-pastwiskowe, miejscami błotne, stanowią siedliska zróżnicowanej fauny i flory dolinnej, o których walorach decydują stosunki wodne,
  - b. korytarz ekologiczny Chodelki, stanowiący podstawowe połączenie przyrodnicze pomiędzy Chodelskim Obszarem Węzłowym a Chodelskim Węzłem Ekologicznym, jest fragmentem zalesionej doliny, miejscami zabagnionej.
- (6) **Obszary poza PSMiG** stanowią około 65 % powierzchni gminy, na wierzchołach Kotliny Chodelskiej i Wzniesień Urzędowskich, o przeciętnych walorach przyrodniczych, zaś wysokich wartościach środowiska glebowego (duży udział gleb chronionych) i rzeźby terenu (parowy, debry, suche doliny, wzgórza i ostańce denudacyjne).

### **2.3. Ogólne i szczegółowe ustalenia zagospodarowania przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i przyrody**

- (1) Przyrodniczy System Miasta i Gminy Opole Lubelskie, którego delimitację przeprowadzono w studium przyrodniczym, stanowi „szkielet” ekologiczny omawianego obszaru; w „Studium uwarunkowań...” udokumentowano sposób jego wyodrębnienia, znaczenie i granice. Uchwała rady gminy, przyjmująca niniejsze opracowanie, potwierdza granice oraz zasady użytkowania, uwzględniające walory PSMiG.

(2) Ogólna wytyczna użytkowania poszczególnych obszarów systemu dotyczy:

- a. ochrony kompleksów leśnych i podnoszenia ich znaczenia ekologicznego i środowiskowotwórczego, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- b. ochrona obszarów dolinnych, w tym szczególnie ekosystemów wodnych, torfowiskowych i bagiennych przed zmianami stosunków wodnych: odwadnianiem, odprowadzaniem nieoczyszczonych ścieków, eksploatacją surowców mineralnych, wylesianiem, składowaniem śmieci i odpadów,
- c. podnoszenia bioróżnorodności: stałe stwarzanie możliwości zadrzewień, zakrzaczeń, zalesień, ochrona przed budową barier ekologicznych typu: nasypy, groble, fitomelioracje,
- d. zwiększenia zasobów wodnych metodami naturalnymi (np. zalesianie wierzchowin, den dolinnych) i hydrotechnicznymi (np. oczka wodne, miniretencja).

(3) Wrzelowiecki Obszar Węzłowy:

- zakończenie tworzenia projektowanych obiektów chronionych,
- opracowanie kompleksowego planu ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w którym należy uwzględnić m. in. następujące aspekty ochrony i użytkowania terenu:
  - opracować program dolesień i zalesień w rejonie Kluczkowic,
  - wprowadzać roślinność łągową w dolinę Wrzelowianki, np. kępy drzew i krzewów, szpalery przykorytowe,
  - ponownie opracować program lasów ochronnych w „gminnej” części parku, z uwzględnieniem zachowania różnorodności przyrodniczej, zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
  - dostosowywania drzewostanów do występujących siedlisk,
  - ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska w Kluczkowicach i Wrzelowcu,
  - złoża perspektywiczne piasków na zachód od Kluczkowic nie powinny być udostępniane do eksploatacji, a lokalne, niekontrolowane wydobycie – pod rygorem prawnym – zaniechane; ukopy

- poeksploatacyjne należy bezwzględnie zagospodarować (zalesienia, zadrzewienia – w zależności od odkrywki),
- przed nową zabudową należy chronić dolinę Wrzelowianki w rejonie Kluczkowic i Wrzelowca,
  - zupełna ochrona przed nowymi barierami ekologicznymi typu: trasy komunikacyjne, napowietrzne linie energetyczne.
- (4) Chodelski Obszar Węzłowy
- zachowanie dotychczasowej różnorodności ekosystemów jest podstawą utrzymania środowiskowotwórczej i przyrodniczej roli obszaru; niezwykle cenne są – położone wewnątrz kompleksu leśnego–ekosystemy związane z dolinami Leonki i Chodelki; bagna, torfowiska, łąki, zbiorniki wodne, a więc ich zachowanie będzie stanowić podstawę zasilającej roli terenu,
  - utworzenie projektowanego zespołu przyrodniczo–krajobrazowego powinno wzmocnić ochronę kompleksu borowego i ochronę cennych obszarów florystycznych i faunistycznych,
  - stwarzanie formalno–prawnych (poprzez plany miejscowe) i finansowych warunków do zalesień i dolesień w rejonie wsi Jankowa i Niezdów,
  - należy wykluczyć odwadnianie dolin, siedlisk bagiennych i torfowiskowych; systematycznie wprowadzać roślinność dolinną (kępy roślinności łąkowej, przykorytowej) jako zasadę poprawy bioróżnorodności,
  - prowadzić wieloletni program przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z naturalnymi siedliskami,
  - perspektywiczne złożę piasków w lesie Kozieniec (wydmy) nie powinno być eksploatowane.
- (5) Wrzelowiecki Węzeł Ekologiczny
- w obszarze o szczególnej roli w krążeniu wody (strefa wododziałowa, węzeł hydrograficzny, obszar źródliskowy Wrzelowianki i Leonki) podstawowymi funkcjami powinny pozostać: trwale zrównoważona gospodarka leśna i ochrona przyrody,
  - w obszarze węzła i w jego sąsiedztwie należy umożliwiać wskazywane zalesiania i dolesiania w okolicach wsi: Baba, Zosin, Emilcin, Czarów Drugi, Franciszków, Ożarów, w tym rekultywację leśną wyrobisk poeksploatacyjnych,

- ranga obszaru w strukturze przyrodniczej gminy uniemożliwia eksploatację perspektywicznego złoża piasków w rejonie Ożarowa; ustalenie szczególnie istotne ze względu na prywatną własność i obecnie występujące niekontrolowane wydobywanie,
- wyodrębnienie w obszarach źródłiskowych Leonki i Wrzelowianki lasów chronionych i prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej.

(6) Chodelski Węzeł Ekologiczny

- utworzyć projektowany użytek ekologiczny „Łąki Komaszycie” i prowadzić gospodarowanie z uwzględnieniem następujących ograniczeń, nakazów, zakazów w zakresie:
  - zachowania dotychczasowego obiegu wody, co m. in. oznacza wykluczenie odwadniania łąk i torfowisk, prostowania koryt cieków,
  - eksploatacji torfu,
  - wywozu odpadów,
  - wycinania drzew i krzewów (z wyjątkiem działań o charakterze renaturalizacyjnym),
- perspektywiczne złoża torfów nie powinno być eksploatowane; ewentualna eksploatacja zniszczyłaby walory kwalifikujące ten obszar do ochrony prawnej.

(7) Korytarz ekologiczny Chodelki

- należy zachować ogólny kierunek użytkowania doliny: łąki i pastwiska, lasy na obrzeżach,
- powyżej i poniżej Zajączkowa istnieją hydrogeologiczne i przyrodnicze podstawy preferowania retencji powierzchniowej (oczka wodne, stawy hodowlane), które można połączyć z eksploatacją złóż torfu,
- złoża „Grabówka” po wyeksploatowaniu zrehabilitować (możliwa rekultywacja wodna lub leśna),
- zainwestowanie urbanistyczne w dolinie na zboczu poniżej Zajączkowa byłoby sprzeczne z funkcją ekologiczną terenu łącznikowego.

(8) Korytarz ekologiczny Leonki

- celem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania, czyli zachowanie użytków zielonych (łąk i pastwisk) i stawów hodowlanych,

- poniżej Opola Lubelskiego jest możliwa retencja powierzchniowa: budowę stawów, zbiorników miniretencji i oczek wodnych można połączyć z eksploatacją torfów,
- zupełny zakaz odwadniania doliny i zabudowy kubaturowej jest podstawą zachowania funkcji łącznikowej.

(9) Kierunki zagospodarowania przestrzennego poza PSMiG Opole Lubelskie muszą uwzględniać:

- ochronę przed zmianą użytkowania gleb prawnie chronionych,
- utworzenie projektowanych rezerwatów przyrody: „Kluczkowice – Góry”, „Zadole – Chruślina”, „Wandaln – Kręciszówka”,
- możliwość dolesień, zalesień, zadrzewień we wskazanych w projekcie rejonach oraz z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek i nieruchomości,
- ustalenia zawarte w pkt (2).

### 3. ŚRODOWISKO KULTUROWE

(patrz: rys. 2 – Środowisko kulturowe)

Ustalenia planistyczne związane z ochroną środowiska kulturowego.

W myśl ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz.U. nr 10, poz. 48 z 1962 r.) z późniejszymi zmianami oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 89, poz. 415 z 1994 r.) na obszarze gminy ochroną należy objąć materialne i niematerialne zasoby kulturowe.

#### 3.1. Zasoby materialne – strefowanie krajobrazu kulturowego

W obszarze kulturowym gminy Opole Lub. wyznaczone zostały – głównie przez Służby konserwatorskie – następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- (1) Obszary i obiekty ścisłej ochrony konserwatorskiej, tj. figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego (w nawiasie – numer rejestru zabytków):**

##### **Kluczkowice:**

- zespół pałacowy – A/693 (obecnie własność Zespołu Szkół Rolniczych), w tym obiekty:
  - pałac murowany z lat 1821 – 1831, przebudowany w końcu XIX w., arch. Konstanty Wojciechowski,
  - szkoła (obecnie warsztaty) murowana, ok. 1890 r.
  - stajnia (obecnie obora) murowana z I poł. XIX w.,
  - park krajobrazowy, ok. 1838 r., proj. Edmund Jankowski.

*Jest to przykład zespołu z XIX w., w którym park o charakterze angielskim komponuje się w harmonijną całość z pałacem, noszącym cechy architektury eklektycznej.*

##### **Niezdów:**

- zespół pałacowy – A/447, w tym obiekty:
  - pałac (obecnie szkoła rolnicza) murowany z lat 1785 – 1787, arch. Dominik Merlini, przebudowany w latach 1847 – 1869, zniszczony pożarem i odbudowany w 1899 r., zniszczony w latach 1914 – 1918, odbudowany: remont i adaptacja na dom kolonijny w latach 1954 – 1957, remont w 1968 r.

- dwie oficyny (obecnie własność Zgromadzenie Sióstr Służek NMP) murowane z początku XIX w., remontowane,
  - stajnia (własność PGR) murowana, ok. 1900 r.,
  - chlew (własność PGR) murowany, ok. 1900 r.,
  - stodoła (własność PGR) murowano–drewniana, ok. 1900 r.,
  - budynek pompy murowany z XIX w.,
  - park krajobrazowy z XVIII w., przekomponowany w 1905 r.
- Zespół jest przykładem reprezentacyjnego założenia pałacowo–parkowego z epoki klasycyzmu, przeprojektowanego ok. 1905 r. przez Waleriana Kronenberga. Tworzy on wielką kompozycję przestrzenną poprzez osiowe powiązanie z układem miejskim sąsiedniego Opolo Lubelskiego.*

#### **Nowe Komaszycy:**

- kurhan ziemny, mogiła z okresu wczesnośredniowiecznego A/380,

#### **Puszno Skokowskie:**

- kopiec ziemny, mogiła z okresu wczesnośredniowiecznego A/416,

#### **Wola Rudzka:**

- pozostałości zespołu folwarcznego:
  - b. młyn wodny (własność GS) A/1120,

#### **Wrzelowiec:**

- zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem Trójcy Przenajświętszej i Matki Boskiej Częstochowskiej A/558:
  - kościół murowany z lat 1777 – 1784, restaurowany w 1867 r., dobudowa zakrystii i przedsionka w 1902 r., gruntownie restaurowany w latach 1914 – 1918, remonty w latach: 1921, 1930, 1948 i 1973 – 75.  
*Kościół założony na rzucie ośmioboku nakrytego kopułą z dwoma prostokątnymi przybudówkami zwieńczonymi trójkątnymi szczytami (zakrystia i przedsionek).*
  - dzwonnica murowana z końca XVIII w.,  
*Dzwonnica parawanowa z dwoma arkadami na dzwony.*
  - ogrodzenie (murowane) cmentarza kościelnego z czterema kapliczkami na narożach i bramką z końca XVIII w.,
  - drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego.

*Jest to przykład jednorodnego stylowo zespołu budowli sakralnych, których ośrodkiem jest centralny kościół, o cechach architektury klasycystycznej.*

Ponadto w zespole sakralnym znajdują się:

- „stara plebania” A/984 z 1801 r.,
- organistówka A/985 murowana z 1905 r.

**(2) Obszary i obiekty pośredniej ochrony konserwatorskiej, figurujące w ewidencji zabytków woj. lubelskiego:**

**Baba (Zosin):**

- młyn,

**Góry Kluczkowskie:**

- zespół folwarczny jako pozostałości zespołu dworskiego, a w nim budynek murowany dawnych czworaków z ok. 1900 r.,

**Góry Opolskie:**

- cmentarz wojenny z I wojny światowej,

**Kluczkowice:**

- leśniczówka murowana z początku XX w.,
- dawna szkoła (obecnie dom mieszkalny) murowana z ok. 1900 r.,
- zespół browaru pałacowego:
  - browar (obecnie magazyn) murowany z 2 połowy XIX w.,
  - budynek administracji murowany z 2 połowy XIX w.,
  - warsztaty murowane z ok. 1900 r.,
  - magazyn murowany z ok. 1900 r.,
  - magazyn drewniany z ok. 1900 r.,
  - stajnia murowana z ok. 1900 r.,
  - studnia z obudową murowaną z ok. 1900 r.,
- rządcówka w zespole pałacowo-parkowym.

**Niezdów:**

- szkoła murowana z lat 30. XX w.,
- w zespole parkowo-pałacowym budynki gospodarcze:
  - stajnia murowana z ok. 1900 r.,
  - chlew murowany z ok. 1900 r.,
  - stodoła murowano-drewniana z ok. 1900 r.

**Pomorze:**

- młyn wodny drewniany z 1918 r.,

**Puszno Godowskie:**

- szkoła drewniana z lat 20. XX w.,

**Skoków:**

- zespół dworsko-parkowy:
  - dwór (obecnie szkoła) murowany z XIX w., gruntownie przebudowany,
  - pozostałości parku z XIX w.,

- kapliczka Niepokalanego Poczęcia NMP,
- kurhan wczesnośredniowieczny.

#### **Stare Komaszyce:**

- zespół dworsko-parkowy:
- dwór (obecnie dom mieszkalny) drewniany z początku XX w.,
  - obora murowana z początku XX w.

#### **Trzebieszka:**

- kapliczka murowana z początku XX w.

#### **Wola Rudzka:**

- pozostałości zespołu folwarcznego:
- czworak (obecnie dom mieszkalny) murowany z ok. 1900 r.

#### **Wrzelowiec:**

- pozostałości układu urbanistycznego,
- cmentarz parafialny z kaplicą cmentarną,
- kapliczka św. Jana Nepomucena drewniana z przełomu XVIII i XIX w.,
- dawna ochronka i szkoła (obecnie dom mieszkalny) murowana z ok. 1900 r.

#### **Zagrody:**

- cmentarz prawosławny.

#### **Zajączków:**

- kapliczka murowana z 1929 r.

## Obiekty zabytkowe na terenie gminy Opole Lubelskie

wieś	zabytkowe układy urbanist.	zespoly dworsko-parkowe i pałacowe	zespoly sakralne, kapliczki, krzyże	obiekty publiczne		zabytki techniki	zabytkowe budownictwo ludowe						zabytkowy drzewostan	zabytki archeologiczne	
				D	M		zagrody	domy mieszk.		gospodarcze		cmentarze, miejsca pamięci narod.			
1	2	3	4	5	6	7	D	M	D	M	D		M	14	15
Baba															
Białowoda						młyn E					1				
Świętarka															
Darowne						studnia			2						
Dąbrowa Godowska									2						
Emilcin									1						
Górna Owczarnia									2						
Góry Kluczkowskie		pozost. folwarku E							1						
Góry Opolskie									1				cmen. z I w. św. E		
Grabówka									1						
Janiszkowice									1						
Jankowa									20						
Kazimierzów									1						
Kluczkowice		zespół pałac. R			leśnicz. E szkoła E	zesp. browaru pałac. E zagroda kowalska	2		26					park pałacowy R	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Leonin									4						
Majdan Trzebieski							4	2							
Niezdów		zespół pałac.- park. R E			szkoła E		3	1	31	2	2	3	plyta pa- miałkowa 11.12. 1942 r.	park pałacowy R	
Nowe Komarzyce							2		9						kurhan wczesno- średn. R
Ożarów Drugi									1						
Ożarów Pierwszy												1			
Pomorze						młyn wodny E									
Pusznogodowskie				szkoła E			1		6		4		ementarz par. wspól.		
Pusznoskokowskie															kurhan wczesno- średn. R
Ruda Godowska							1		3		1				
Skoków		zespół dworsko - parkowy E	kapliczka w zespole dworsk. E						2					pozost. parku dworsk. E	kurhan wczesno- średn. R
Stanisławów									1						
Stare Komarzyce		zespół dworsko - parkowy E							3						
Stary Franciszków								1	2			1			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Truszków									1						
Trzebiecza			kaplicz. E				3		5						
Wandalin							1		1		1				
Wola Rudzka		pozost. zesp. folw. czwor. E				młyn wodny R				1					
Wrzelowiec	pozostałości układu urban. E		• zesp. koś. par. R • plebania „stara” R • organis-tówka R • kaplicz. E • kaplica cmen. E										• cmentarz paraf. E • cmentarz przykościelny R		
Zagrody									24	1	1		cmentarz prawosł. E		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Zajączków			kaplicz. E						1						
Zosin									8		1	1			
razem:															
w rejestr. zab.		2R	3R			1R							1R	2R	1R
w ewidencji	1E	5E	4E	1E	3E	3E							3E	1E	2E
pozostałe						1	8		162	4	11	7	1		
razem:	1	7	7	1	3	4	8		162	4	11	7	5	3	3

Objaśnienia:

R Rejestr zabytków

E Ewidencja zabytków

## **3.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego obszaru gminy**

### **(1) Zabytkowe układy komunikacyjne**

Najstarszy, wczesnośredniowieczny trakt na obszarze gminy, który biegł w pobliżu wsi Jankowa, stanowił połączenie Opola z grodem w Chodliku. Potwierdzeniem jego przebiegu są liczne znaleziska archeologiczne, układające się pasmowo w tym rejonie. Ważnymi historycznie szlakami były:

- trakt północ – południe, prowadzący z Mazowsza (przez Kurów, Wąwołnicę, Opole, Kraśnik i Zawichost) do Sandomierza i Krakowa. Od XV wieku była to też droga do śródlądowego portu w Kazimierzu Dolnym;
- trakt wschód – zachód, z głębi województwa ku przeprawie na Wiśle w Kamieniu i Solcu. Na terenie gminy prowadził on przez: Komaszycę Stare, Skoków, Janiszkowice, Opole, Niezdów, w kierunku Łazisk. Północny jego wariant prowadził przez Grabówkę, Zajączków, Zagrody; oba łączyły się w Niezdowie;
- w końcu XVII w. funkcjonował szlak z Józefowa przez Kluczkowice, Wrzelowiec (Wrzelów), Kręciszówkę, Pusznó w kierunku Chodla i dalej na wschód;
- w połowie XIX w. wytyczono prostą drogę łączącą Niezdów z Wrzelowcem i dalej Kluczkowicami (obok nieistniejących już folwarków Elżbieta i Ożarów), która zastąpiła niedogodną drogę przez Górną Owczarnię.

### **(2) Zabytkowe układy urbanistyczne**

Pozostałości układu urbanistycznego zachowały się we Wrzelowcu (lokowanym w 1543 r.) i tworzą go czytelne pierzeje czworokątnego rynku, z którego naroży wychodzą uliczki o tzw. układzie wirowym (różniącym się od „szachownicowego”, charakterystycznego dla miast na prawie magdeburskim).

### **(3) Zespoły dworsko– i pałacowo–parkowe**

- zespół pałacowo–parkowy w Kluczkowicach (A/693), pochodzący z I połowy XIX w. (pałac z lat: 1821–31 i przebudowany ok. 1880 r. i park z 1838 r.) z zabudowaniami gospodarczymi i budynkiem szkoły przypałacowej,

- zespół pałacowy w Niezdowie (A/447) zlokalizowany jest poza obszarem administracyjnym gminy,
- zespół dworsko–parkowy w Skokowie z eklektycznym dworem z końca XIX w., otoczonym częściowo zachowanym parkiem krajobrazowym z I połowy XIX w.,
- zespół dworski w Komaszycach Starych: dwór rezydencjonalny, obecny z początku XX w. na miejscu wcześniejszego z ok. połowy XIX w.,
- nie istniejący już drewniany dwór z Rudce Godowskiej.

Spośród licznych – istniejących z XIX w. folwarków obecnie przetrwały tylko w Górach Kluczkowskich, Kręciszówce i Woli Rudzkiej.

#### **(4) Zespoły sakralne**

Jedynym zabytkowym obiektem sakralnym jest kościół parafialny rzymskokatolicki we Wrzelowcu (A/558) pod wezwaniem św. Trójcy Przenajświętszej i Matki Boskiej Częstochowskiej. Obecny murowany kościół pochodzący z lat 1777 – 1784 znajduje się w miejscu pierwotnego, drewnianego kościoła z XV w., w II połowie XVI w. zamienionego na zbór i w początku XVII w. przywróconego kościołowi katolickiemu.

Zespół tego kościoła otoczony jest murowanym ogrodzeniem z czterema kapliczkami i bramką (z końca XVIII w.), a wewnątrz jego znajduje się też murowana dzwonnica i kostnica. Do zespołu sakralnego należy jeszcze „stara” murowana plebania z końca XVIII w. oraz murowana organistówka z 1905 r.

Na obszarze gminy znajdują się kapliczki: w Skokowie (na terenie zespołu dworskiego), Trzebiesz z 1945 r., Wrzelowcu – drewniana, XIX-wieczna z figurą św. Jana Nepomucena oraz w Zajączkowie.

#### **(5) Zabytki przemysłu i techniki**

- Największym obiektem przemysłowym jest zespół dawnej gorzelni, później browaru w Kluczkowicach z 1863 r., rozbudowany w 1880 r. W skład tego zespołu wchodzi budynki browaru, warsztatów, administracji, magazynów oraz stajnie i studnia z budową murowaną.
- Znaczącą pozycją w krajobrazie kulturowym gminy jest murowany młyn w Woli Rudzkiej (A/1120) powstały w 1909 r. w miejscu dawnego–drewnianego.

- Ponadto zachowały się młyny w:
  - przysiółku Baby (Zosin), drewniany, z I połowy XIX w.,
  - Przymorzu, drewniany, z 1918 r. (wcześniejszy z XVII w.).
- Zabytki techniki reprezentuje również zagroda kowalska w Kluczkowicach.

#### **(6) Obiekty użyteczności publicznej**

- szkoły w:
  - Wrzelowcu, tzw. szkoła ziemianek „Murowanka” powstała w latach 1916 – 1918,
  - Niezdowie, murowana, z lat 30. XX w.,
  - Pusznie Godowskim, drewniana, z lat 30. XX w.
- leśniczówka w Kluczkowicach, murowana z początku XX w.

#### **(7) Cmentarze, miejsca pamięci**

- cmentarze parafialne:
  - we Wrzelowcu, z I połowy XIX w., z murowaną kaplicą Kleniewskich z 1926 r.,
  - w Pusznie Godowskim, współczesny,
- cmentarz przykościelny (A/558) w zespole sakralnym we Wrzelowcu,
- cmentarz prawosławny w Zagrodach,
- cmentarz wojenny z I wojny światowej w Górach Opolskich,
- płyta pamiątkowa w Niezdowie ku czci mieszkańców rozstrzelanych 11.12.1948 r. za pomoc polskim partyzantom.

#### **(8) Zabytkowe układy wiejskie**

- Rozłogi pól z rozmierzenia magdeburskiego (od około XVI w.), tzw. nadziały kmieci, zachowały się w postaci wąskich pasm roli, biegnących prostopadle do rzeki w rejonach: Wrzelowca, Niezdowa, Pusznia Skokowskiego i Godowskiego oraz Komaszyc.
- Podstawowe układy wsi to jednodrożnice jedno- lub obustronnie obudowane zabudową rozluźnioną. We Wrzelowcu zachował się układ wirowy.

## **(9) Zabytkowe obiekty architektury i budownictwa ludowego**

Na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego. Jest to efekt intensywnej „modernizacji” zabudowy wiejskiej przez murowane, bezstylowe, zwarte kubaturowo domy, wyraźnie dysharmonijne z tradycyjnym krajobrazem wiejskim.

Występowanie zabytkowych obiektów architektury i budownictwa w poszczególnych wsiach przedstawia załącznik nr 2 (znajdujący się końcu opracowania), który jest kserokopią opracowania (w części dotyczącej gminy Opole Lubelskie) „Zabytki architektury i budownictwa – woj. lubelskie”, ODZ, Warszawa, 1995.

## **(10) Obszary obserwacji archeologicznej**

Badania na terenie gminy Opole Lubelskie prowadzone były w obszarach: 78–75, 79–75, 79–76, 79–77, 80–75, 80–76, 80–77, 81–75, 81–76, 81–77.

W trakcie tych badań natrafiono na ślady osadnictwa ze wszystkich epok, od obozowisk paleolitycznych kultury świderskiej (datowanych na XI–IX w. p.n.e.) w rejonach Dębin, Janiszkowic i Zagród do wczesnośredniowiecznych (XIV – XV w.) osiedli w Pusznie, Komaszycach, Kluczkowicach, Skokowie, po nowożytnie: Wrzelowiec, Zagrody, Trzebieszka (XVI – XVII w.).

Dokładny opis dziejów osadnictwa znajduje się w rozdz. 7 Archeologia (autor: mgr Józef Niedźwiedź), „Studium wartości kulturowych i uwarunkowań konserwatorskich gminy Opole Lubelskie”, opracowanym przez Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. „Mansarda”, Lublin, 2000.

Lokalizacja stanowisk archeologicznych AZP znajduje się na mapie nr 3.

Tabela stanowiąca załącznik nr 1 (znajdujący się końcu opracowania) zawiera opis wraz z chronologią poszczególnych stanowisk archeologicznych.

W obrębie obszarów o dużej wartości pod względem archeologicznym duże zamierzenia inwestycyjne, m. in. związane z budową obiektów wielokubaturowych, inwestycje liniowe oraz inne, związane z pracami ziemnymi i przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu (np. melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) – muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków

w Lublinie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji.

Powyższe dotyczy także związanych z inwestycjami – wszelkich prac ziemnych prowadzonych na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie głównych stanowisk archeologicznych – zaznaczonych na mapie nr 3.

W przypadku prowadzenia sieci liniowych infrastruktury technicznej, związanych z pracami ziemnymi (drogi, wodociągi, gazociągi, telefony, melioracje, itd.) niezbędne jest uwzględnienie nadzoru archeologicznego WOSOZ w Lublinie.

### **3.3. Zasady ochrony konserwatorskiej**

Przyjmuje się zasady ochrony konserwatorskiej zawarte w opracowaniu ZDH „Mansarda” „Studium wartości kulturowych i uwarunkowania konserwatorskie gminy Opole Lubelskie” (Lublin, 2000), które zostało pozytywnie zaopiniowane przez WKZ (patrz: zał. 3.3.).

## **4. STRUKTURA TERENU – OBSZARY OTWARTE**

Obszary otwarte czyli tereny nie zabudowane i biologicznie czynne obejmują przeważającą część terenu gminy. Obszary te użytkowane są jako pola uprawne, lasy, łąki i pastwiska, sady, uprawy ogrodnicze, wody otwarte (w tym stawy rybne), zadrzewienia, nieużytki i inne. Rola obszarów otwartych w strukturze terenu nie ogranicza się do funkcji produkcyjnych. Tworząc podstawę funkcjonowania rolnictwa i leśnictwa stanowią jednocześnie:

- bazę przyrodniczą gminy (w tym obszary chronione),
- walory krajobrazu,
- potencjalne środowisko rozwoju nowych funkcji użytkowych terenu, szczególnie turystyki,
- ewentualną rezerwę terenu pod rozwój osadnictwa.

### **4.1. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie struktury terenów otwartych**

Ważna i złożona rola obszarów otwartych – w tym rosnąca ranga ochrony środowiska, warunkująca osiągnięcie rozwoju zrównoważonego – determinuje uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy szeregu istotnych uwarunkowań, które wynikają z:

- charakteru krajobrazu i głównych cech morfologicznych terenu gminy,
- istniejącej struktury użytkowania,
- charakteru rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- potrzeb związanych z ochroną lasów,
- uwarunkowań związanych z turystyczno–wypoczynkowym wykorzystaniem obszarów otwartych,
- układu rzek i dolin rzecznych,
- wniosków ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie,
- występowania obszarów i obiektów ochrony przyrody.

## **(1) Uwarunkowania wynikające z charakteru krajobrazu i głównych cech morfologicznych**

- Teren gminy obejmuje fragmenty dwóch kontrastowych subregionów fizjograficznych:
  - część północna leży w obrębie Kotliny Chodelskiej z doliną rzeki Chodelki i jej dopływów, z rozległymi stawiskami i mozaiką rolno-leśną w dość płaskim krajobrazie, urozmaiconym wydmami porośniętymi lasem,
  - część południowa leży w obrębie Wzniesień Urzędowskich o bardzo urozmaiconej rzeźbie terenu typowej dla wyżyny lessowej (wąwozy, krawędzie, zagłębienia bezodpływowe),
  - część środkowa gminy wraz z miastem Opole Lubelskie, które jest jednocześnie ośrodkiem gminnym, jest najbardziej przekształcona antropogenicznie i mało urozmaicona topograficznie.
- Wysokie walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu gminy są chronione statusem Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które w sumie zajmują ok. 70 % powierzchni gminy; przepisy ochronne obu obszarów chronionych stanowią istotne uwarunkowanie zagospodarowania przestrzennego dużej części obszaru gminy.

## **(2) Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury użytkowania obszarów otwartych gminy**

- W strukturze użytkowania terenu dominują użytki rolne, które zajmują ponad 62 % ogólnej powierzchni gminy, w tym prawie 52 % stanowią grunty orne,
- Inne najważniejsze cechy struktury użytkowania terenu to:
  - duża lesistość, wynosząca ok. 28 % ogólnej powierzchni gminy,
  - rozległe powierzchnie stawów, skupione w północnej części gminy (ponad 400 ha powierzchni ogroblowanej),
  - duży udział sadów, krzewów jagodowych i upraw ogrodniczych,
  - stosunkowo mała powierzchnia łąk i pastwisk (ok. 6,8 %).

### **(3) Uwarunkowania przestrzenne związane z rolniczą przestrzenią produkcyjną**

- Rolnictwo, sadownictwo, warzywnictwo i gospodarka stawowa tradycyjnie stanowią podstawowe źródło utrzymania mieszkańców gminy.
- W strukturze własności dominuje gospodarka indywidualna o dużym rozdrobnieniu pól.
- Najbardziej urodzajne gleby (klasa I – IV), podlegające ustawowej ochronie przed zmianą przeznaczenia na użytkowanie nierolne i nieleśne, występują w południowej i środkowej części gminy.
- W południowej części gminy dużym zagrożeniem dla jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest erozja gleb, która na glebach lessowych przybiera też formy erozji wąwozowej.
- W trakcie ustalania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na cele nierolnicze należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki i grunty o możliwie najniższej przydatności rolniczej.
- Przepisy ochronne Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu promują na tych obszarach rolnictwo ekologiczne.
- Pewna część najłabszych gleb powinna podlegać zalesieniu w oparciu o odrębny program zalesieniowy.

### **(4) Uwarunkowania związane z potrzebą ochrony i rozwoju lasów**

- Lasy, które zajmują ok. 28 % powierzchni gminy podlegają ustawowej ochronie przed zmianą użytkowania.
- Potrzeby zalesieniowe gminy mogą dotyczyć przede wszystkim zagospodarowania nieużytków i najłabszych gleb, przeciwdziałania erozji gleb oraz ochrony terenów źródłiskowych.
- Pierwszoplanową rolą lasów w obrębie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego powinny być funkcje pozaprodukcyjne: ekologiczne, krajobrazowe, turystyczne.

**(5) Uwarunkowania związane z turystyczno–wypoczynkowym wykorzystaniem obszarów otwartych**

- Duże walory widokowe, zwłaszcza południowej – falistej części gminy, związanej z Wrzelowieckim Parkiem Krajobrazowym, ponadto osobliwości krajobrazowe, jak duże obszary sadów – bardzo malowniczych wiosną w okresie kwitnienia drzew owocowych.
- Półnaturalna dolina Chodelki i paru mniejszych cieków wodnych wraz z rozległymi stawiskami w obrębie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Urozmaicony krajobraz rolno–leśny odpowiedni do promocji agroturystyki, tym bardziej, że jest to zbieżne z zaleceniami obowiązującymi dla Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Położenie gminy w rejonie turystycznym Powiśla przy Drodze Nadwiślańskiej pomiędzy centrami turystycznymi: Kazimierzem Dolnym i Puławami na północy a Sandomierzem na południu oraz w sąsiedztwie lokalnych ośrodków turystycznych, jak: Opole Lubelskie, Piotrawin, Chodel; dodać należy, że w części dotychczasowych opracowań planistycznych podkreśla się rolę tej części Powiśla wraz z Wrzelowieckim Parkiem Krajobrazowym i miastem Opole Lubelskie w odciążeniu Kazimierskiego Parku Krajobrazowego od nadmiaru ruchu turystycznego.
- Zaczątek bazy turystycznej gminy może stanowić ośrodek rekreacyjny w Kluczkowicach, Zajazd Rybacki w Woli Rudzkiej, baza hotelowo–gastronomiczna Opola Lub., kolejka wąskotorowa Opole Lub. – Nałęczów, dobre połączenia drogowe z Lublinem, Kraśnikiem, Puławami, a po wybudowaniu mostu w Kamieniu – z miastami po lewej stronie Wisły.

**(6) Uwarunkowania wynikające z układu rzek i dolin rzecznych**

- Rzeki, ich doliny oraz obszary źródliskowe są obszarami o szczególnym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym i z tego względu wymagają specjalnych zasad ochrony i kształtowania.
- Dolina największej rzeki gminy – Chodelki stanowi ważny korytarz ekologiczny pomiędzy Powiślem a zachodnią częścią Wyżyny Lubelskiej, ponadto w jej dorzeczu występuje wiele stawów.
- Środkowa i południowa część gminy charakteryzuje się bardzo ubogą siecią rzeczna.

**(7) Uwarunkowania wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole Lubelskie**

- Z uwagi na potrzebę zachowania ciągłości miejskich terenów otwartych Opola Lubelskiego z obszarami otwartymi strefy podmiejskiej należy chronić przed zabudową wschodnie i zachodnie przedpole miasta położone wzdłuż doliny Leonki.
- Południowa strefa podmiejska powinna zachować charakter rolniczy.

**(8) Uwarunkowania związane z wymogami ochrony obszarów i obiektów ochrony przyrody o różnej randze, do których należą:**

- Wrzelowiecki Park Krajobrazowy; brak planu ochrony parku poważnie komplikuje w studium kwestię formułowania zasad gospodarki przestrzennej na jego części należącej do gminy Opole Lubelskie,
- Chodelski Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- kilkanaście pomników przyrody,
- użytek ekologiczny „Emilcin”,
- 5 projektowanych rezerwatów przyrody,
- 35 projektowanych pomników przyrody,
- 2 projektowane użytki ekologiczne,
- projektowany zespół przyrodniczo–krajobrazowy „Pustelnia Jankowa”.

**4.2. Kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów otwartych gminy**

- (1) Zgodnie z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego gminy i potrzebami ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wyznacza się obszary otwarte gminy Opole Lubelskie, które są i powinny nadal pozostać niezabudowane. Obszary te, mimo potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, obejmują przeważającą część terenu gminy i stanowią podstawową bazę funkcjonowania rolnictwa, leśnictwa, gospodarki stawowej. Równocześnie tworzą też potencjał przyrodniczy i krajobrazowy gminy oraz atrakcyjne środowisko rozwoju funkcji rekreacyjno–turystycznej.

- (2) Wyznaczone obszary otwarte użytkowane jako pola uprawne, lasy, łąki i pastwiska, wody otwarte, zadrzewienia, tereny rekreacyjne i inne, podlegają ochronie przed nieracjonalnym użytkowaniem, w tym przed nieplanową, rozproszoną zabudową.

### **Obszary rolnicze**

- (3) Funkcja rolnicza oparta o urodzajne gleby i rolnicze tradycje pozostaje zachowana na przeważającym obszarze gminy przy uwzględnieniu następującego rozróżnienia:
- obszary wielokierunkowej funkcji rolniczej obejmują przede wszystkim środkowo-wschodnią część gminy (Elżbieta, Niezdów, Kamionka, Krzywa Kamionka, Kierzki, Ożarów Pierwszy) i środkowo-zachodnią część gminy (Komaszyce Stare, Komaszyce Nowe, Skoków, Pusznio Godowskie, Dąbrowa Godowska, Pusznio Skokowskie),
  - obszary specjalizacji sadowniczej i sadowniczo-warzywniczej obejmują przede wszystkim środkowo-południową część gminy (Wandalin, Ludwików – Choiny, Franciszków, Leonin, Widły),
  - obszary rolnicze w obrębie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego powinny być programowane w kierunku rolnictwa ekologicznego. Funkcją o rosnącym znaczeniu, zharmonizowaną z rolnictwem ekologicznym powinna być agroturystyka rozwijana w ramach ustawowej funkcji parku krajobrazowego,
  - podobny typ ekologicznej gospodarki rolnej oraz agroturystyka zalecane są w części północnej, objętej Chodelskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Za bardzo pozytywny rodzaj gospodarki rolnej należy uznać dobrze rozwiniętą w tym rejonie gospodarkę stawową.
- (4) Obszary użytków rolnych podlegają ochronie przed zabudową i powinny trwale pozostać obszarem otwartym, pełniąc podstawowe funkcje produkcyjne, a ponadto ekologiczne i krajobrazowe. Wyłączeniu z użytkowania rolniczego mogą ulec tylko obszary przeznaczone w studium pod tereny inwestycyjno-osadnicze w poszczególnych wsiach i w strefie podmiejskiej Opola Lubelskiego, pod niezbędne trasy komunikacyjne, usługi turystyczne i dolesienia,

- (5) Wysoka jakość gleb sprzyja prowadzeniu intensywnego rolnictwa towarowego. Gospodarka rolna nie może jednak destabilizować środowiska przyrodniczego. Wiąże się z tym głównie: zachowanie umiaru w chemizacji rolnictwa, przeciwdziałanie erozji gleb, racjonalizacja melioracji wodnych, zwiększenie lesistości gminy oraz rozwój różnego typu zadrzewień. Na obszarze gminy, a szczególnie na terenie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, wskazane jest promowanie metod rolnictwa i ogrodnictwa ekologicznego.

### **Obszary leśne**

- (6) Lasy podlegają ustawowej ochronie przed zmianą użytkowania. Poza produkcją drewna i tzw. produktów ubocznego użytkowania lasu, znaczenie terenów leśnych przejawia się w korzystnym wpływie na:
- równowagę przyrodniczą,
  - warunki życia ludzi,
  - ochronę gleb, wód, flory i fauny,
  - atrakcyjność turystyczną,
  - fizjonomię krajobrazu.

W tym zakresie szczególną rolę pełnią lasy ochronne. Ze względu na ich ważną rolę wodochronną i glebochronną wskazane jest rozszerzenie zasięgu lasów ochronnych. Wymaga to przeprowadzenia odpowiednich studiów i czynności formalnych.

- (7) W ramach ustawowej ochrony lasów, właściciele zobowiązani są do trwałego ich utrzymywania, nie umniejszania wartości ekologicznych i funkcji ochronnych oraz do zapewnienia ciągłości użytkowania. Wszelkie wyłączenia powierzchni leśnej na inne cele, związane np. z budową tras komunikacyjnych (obwodnica Opola Lubelskiego), powinny być ograniczone do niezbędnego minimum. W obrębie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego pierwszoplanowa funkcja lasów wiąże się z rolą ekologiczną, krajobrazową i turystyczną.
- (8) Niezależnie od ochrony lasów istniejących, ważnym kierunkiem polityki przestrzennej gminy powinno być zalesianie gruntów marginalnych. Zgodnie z ustawą o lasach do zalesienia mogą być przeznaczone: nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolniczej, lotne piaski i wydmy, grunty położone przy źródłiskach rzek, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek i zbiorników

wodnych, tereny po eksploatacji piasku, żwiru, gliny, torfu. Wielkość i rozmieszczenie zalesień określa krajowy program zwiększania lesistości, opracowany przez Ministerstwo Środowiska, a sposób realizacji ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W gminie Opole Lubelskie program regulacji granicy polno-leśnej powinien objąć w szczególności rozczłonkowane pasmo leśne łączące wzdłuż kierunku południowy-zachód – północny-wschód Wrzelowiecki Park Krajobrazowy z doliną Chodelki. Mapa struktury terenu (rys. 3) wskazuje zasadę koncentrowania lasów w wyznaczonej strefie leśnej.

- (9) Tereny leśne, zarówno w obrębie WPK, ChOCK, jak i w paśmie łączącym oba obszary, powinny pełnić funkcje rekreacyjne, dostosowane ilościowo i jakościowo do ich turystycznej chłonności oraz do zakresu uzgodnień z właścicielami lasów.

### **Obszary otwarte o funkcji rekreacyjnej**

- (10) Turystyka – gałąź gospodarki wykazująca coraz większą dynamikę rozwoju – stanowi istotne wyzwanie i szansę w różnicowaniu lokalnej gospodarki i ograniczaniu ukrytego bezrobocia w rolnictwie. Gmina dysponuje ważnymi w promocji usług rekreacyjno-turystycznych walorami przyrody, środowiska kulturowego i krajobrazu, które są zawarte przede wszystkim:
- w obszarze Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego (Kluczkowice, Wrzelowiec, Piotrawin, lasy, staw, ośrodek wypoczynkowy),
  - w dolinie Chodelki (stawiska, lasy, sielski krajobraz itp.),
  - w tradycjach turystycznych Powiśla, opartych na pobliskich centrach turystycznych (Kazimierz Dolny, Nałęczów, Chodel, Piotrawin).
- (11) Poszukując nowego, opartego na gospodarce rynkowej, rozwiązania dla rozwoju turystyki gmina może to osiągnąć opracowując wraz z miastem Opole Lubelskie „program aktywizacji turystyki”, który byłby podstawą do szczegółowych rozwiązań w planach zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów gminy. Problematyką tą zajmują się także krajowe agencje, urzędy i komisje odpowiedzialne za aktywizację turystyki i z nimi, jak również z sąsiednimi gminami należałoby w tym zakresie współpracować. Poważną rolę mógłby odegrać tu plan

ochrony Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, którego dotychczas nie opracowano.

(12) Przeprowadzone na etapie studium analizy pozwalają na sformułowanie generalnych kierunków turystycznego zagospodarowania gminy, harmonijnych z ustaleniami innych dziedzin planowania przestrzennego. W oparciu o walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu wyznacza się w obrębie gminy dwie strefy najlepiej nadające się do rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej:

- strefa parkowa, związana z Wrzelowieckim PK,
- strefa dolinna, związana z doliną Chodelki.

Elementem integrującym układ gminny z miastem Opole Lubelskie i z regionem jest oś turystyczna oparta o Drogę Nadwiślańską.

(13) Strefa parkowa wyróżnia się nieprzeciętnymi walorami przyrody i krajobrazu, objętymi statusem Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, którego funkcją jest także turystyka i wypoczynek. Brak planu ochrony parku krajobrazowego, który regulowałby skalę i zakres funkcji ochronnych i użytkowych, komplikuje ustalenie kierunków gospodarki przestrzennej w zakresie rekreacji. Cechy terenu sprzyjające tworzeniu i rozwijaniu ośrodków dla tej funkcji występują w Kluczkowicach i Wrzelowcu oraz w pewnym stopniu w Górach Kluczkowickich i Wrzelowcu Małym. W przypadku kolizji z funkcją ochronną parku, turystyczne pasmo rozwojowe mogłoby mieć miejsce w obrębie jego otuliny – wzdłuż północnej granicy parku krajobrazowego.

(14) Strefa dolinna związana jest z dolinami rzek Chodelki i Leonki, gdzie przeplatają się funkcje rolnicze i leśne z gospodarką stawową. Ważną funkcją rozwojową tej strefy powinna być rekreacja, oparta o mozaikowy, wiejski krajobraz z dużą liczbą stawów i rozległe lasy. W strefie tej można wyróżnić:

- rejon północny, związany głównie z lasami i stawami, gdzie występują warunki do tworzenia ośrodków turystycznych w Woli Rudzkiej, Pomorzu, Rozalinie, Kazimierzowie, Jankowej, Trzebiesz i Majdanie Trzebieskim,
- rejon północno-wschodni, oparty o leśno-łąkowe zagospodarowanie doliny Chodelki z usługami agroturystycznymi we wsiach: Darowne, Dębiny,

Sewerynówka, Ruda Godowska, Ruda Maciejowska, Zosin, Emilcin, Wólka Komaszycza,

- rejon podmiejski Opola Lubelskiego, związany z doliną Leonki i podmiejskimi terenami leśno-stawowymi, które stanowią bezpośrednie zaplecze mieszkańców miasta w zakresie rekreacji codziennej i cotygodniowej (m. in. rejon wsi: Jankowa, Zosin i inne),
- ośrodek integrujący (centralny) dla funkcji rekreacyjno-turystycznych strefy dolinnej może być kształtowany w paśmie Wola Rudzka – Kazimierzów, gdzie na atrakcyjnym tle krajobrazowo-przyrodniczym krzyżują się trasy lokalne z transregionalną drogą nadwiślańską o wzrastającym znaczeniu turystycznym.

- (15) Układ integrujący obie strefy turystyczne gminy (północną – dolinną i południową – parkową) z miastem Opole Lubelskie i z regionem oparty jest o drogę nadwiślańską, która w skali regionu łączy ośrodki turystyczne Kazimierskiego Parku Krajobrazowego z Powiślem i Wrzelowieckim Parkiem Krajobrazowym.

Na obszarze gminy stara trasa nadwiślańska już sama w sobie ma charakter drogi parkowej, którą – zgodnie ze studium – należy wzbogacić o szlak rowerowy. Kulminacje atrakcji turystycznych wzdłuż tej trasy zawarte są w ośrodkach:

- Kluczkowice – Wrzelowiec,
- Wola Rudzka – Kazimierzów,
- Niezdów – miejski ośrodek rekreacyjny Opola Lubelskiego.

Uszczegółowienie koncepcji rozwoju ośrodków w aspekcie urbanizacyjnym zawarte jest w rozdziale 5.4.

### **Obszary wyłączone – urbanizowane**

- (16) W celu zaspokojenia przewidywanych potrzeb rozwojowych na obszarze gminy i na styku gminy z miastem Opole Lubelskie przewiduje się możliwość wydzielenia z terenów otwartych wybranych obszarów nadających się do określonych form urbanizacji (osadnictwo, komunikacja, usługi, rekreacja). Szersze omówienie tych zagadnień zawarte jest w następnym rozdziale: Struktura terenu – urbanizacja oraz w innych.

Generalnie z możliwością urbanizacji – pod określonymi warunkami – wiążą się następujące kategorie terenów:

- rezerwy rozwojowe osadnictwa i innych funkcji miejskich i podmiejskich na równoleżnikowych biegunach: wschód – zachód strefy miejskiej Opola Lubelskiego;
- rezerwy rozwojowe dla dalszego formowania ośrodków obsługi wsi i rozwoju funkcji pozarolniczych w wybranych miejscowościach,
- rezerwy rozwojowe dla osadnictwa i infrastruktury w obrębie poszczególnych wsi,
- rezerwy rozwojowe dla bazy rekreacyjno–turystycznej w wybranych, atrakcyjnych rejonach gminy,
- rezerwy terenowe dla inwestycji komunikacyjnych.

- (17) Zakłada się, że ewentualna uciążliwość nowych przedsięwzięć na środowisko będzie minimalizowana właściwym rozwiązaniem zagadnień przestrzennych w planach szczegółowych oraz stosowaniem proekologicznych technologii. Na etapie dalszych planów szczególnej wnikliwości wymaga konkretyzacja przebiegu drogi ruchu przyspieszonego wschód – zachód. W celu wybrania optymalnego przebiegu i uniknięcia kolizji ze środowiskiem Chodelskiego OCK konieczne są dalsze szczegółowe studia i procedury OOS.

### **Jakość zagospodarowania obszarów otwartych**

- (18) Należy podnosić kulturę kształtowania, zarówno obszarów osadniczych, jak i krajobrazu otwartego gminy: rozłogów pól, dolin rzecznych, obrzeży lasów, terenów wypoczynkowych, parków i ogrodów. Kryteria jakościowe z zakresu planowania przestrzennego i architektury krajobrazu przejawiają się przez szereg ustaleń studium, niektóre jednak wymagają jeszcze wyeksponowania.
- (19) Doliny rzek (Chodelki, Leonki, Wrzelowianki) są obszarami otwartymi o szczególnym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym. Z tego względu muszą być poddawane podwyższonym wymogom w zakresie dyscypliny przestrzennej. Niedopuszczalne jest zabudowywanie dolin, przeznaczanie łąk i pastwisk dolinnych na użytkowanie orne, stosowanie melioracji bezwzględnie odwadniających doliny. Na wybranych odcinkach, jak ośrodki rekreacyjne, wsie letniskowe, strefa podmiejska Opola

Lubelskiego wskazane jest stosowanie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu dolin rzek.

- (20) Należy kontynuować i rozwijać tradycje zakładania parków, ogrodów i różnego typu zadrzewień. Wśród nasadzeń należy preferować gatunki rodzime, długowieczne, także miododajne (lipy, klony, wierzby itp.).
- (21) Tereny dysharmonijne, jak wyrobiska poeksploatacyjne, zaśmiecone obrzeża lasów, dróg i inne podobne tereny podlegają obowiązkowej rekultywacji i uporządkowaniu.

## 5. STRUKTURA TERENU – OSADNICTWO

### 5.1. Uwarunkowania zewnętrzne

- (1) Na rozwój osadnictwa, tj. urbanizację obszaru gminy Opole Lubelskie znaczny wpływ będą miały jej uwarunkowania zewnętrzne, w tym:
  - relacje przestrzenne,
  - powiązania komunikacyjne.
  
- (2) W zakresie relacji przestrzennych, środowiskowych istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma fakt, iż od co najmniej trzech stron sąsiaduje ona z obszarami chronionymi, stanowiącymi elementy strefy ECONET – POLSKA, w tym o randze „międzynarodowych obszarów węzłowych” tej sieci. Są to:
  - Kazimierski Park Krajobrazowy – sąsiadujący z gminą od północy,
  - Wrzelowiecki Park Krajobrazowy – wypełniający jej część południową i środkową oraz sąsiadujący od południa a także
  - Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu, wypełniający północną część gminy i sąsiadujący od zachodu.

Od zachodu sąsiaduje też z gminą:

- Dolina Wisły Środkowej – o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i walorach krajobrazowych rangi międzynarodowej.

W sumie położenie gminy w tak niezwykłym przestrzennie środowisku można uznać za unikatowe, stwarzające też unikalne szanse rozwoju, zwłaszcza – rekreacji, turystyki.

- (3) W zakresie zewnętrznych relacji przestrzennych – urbanizacyjnych decydujące znaczenie dla miasta i gminy Opole Lubelskie ma względna bliskość Lublina i aglomeracji lubelskiej. Opole znajduje się w bliskiej zewnętrznej strefie aglomeracji, co oznacza, że ma z nią potencjalnie silne związki funkcjonalne, które powinny być wykorzystywane. Związki te są wzmocnione poprzez ciąg miast: Opole – Poniatowa – Bełżyce, tworzących potencjalne pasmo aglomeracyjne zintegrowane bezpośrednio z aglomeracją lubelską. Miasto Bełżyce, wschodni człon pasma, jest zarazem obszarem

węzłowym aglomeracji lubelskiej. Aktywizuje to szanse rozwojowe – urbanizacyjne gminy.

- (4) W zakresie relacji przestrzennych, formalnie zewnętrznych, ale w istocie – wewnętrznych szczególne znaczenie ma fakt, iż w geograficznej strukturze gminy, w jej centrum znajduje się miasto Opole Lubelskie. Mimo częściowego wydzielenia administracyjnego oba obszary, tj. miasto i gmina stanowią wspólną strukturę funkcjonalną: miasto Opole jest dla mieszkańców gminy ośrodkiem centralnym – skupiskiem usług ponadpodstawowych i miejsc pracy poza rolnictwem, obszar gminy jest z kolei dla miasta bezpośrednią strefą podmiejską – terenem rekreacji, produkcji rolniczej, ogrodniczej, a także – potencjalnej ekspansji budownictwa mieszkaniowego, obiektów produkcyjnych i infrastruktury technicznej. Zakłada się, że rozwój obu struktur i ich zagospodarowanie będą realizowane w ścisłej koordynacji, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, zarówno jednego, jak i drugiego terenu.
- (5) Na dynamikę i kierunki rozwojowe gminy znaczny wpływ mieć będą jej główne powiązania komunikacyjne – istniejące i projektowane, potencjalne, w tym zwłaszcza szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym i krajowym:
- ciąg Lublin – Bełżyce – Opole Lub. – Kamień, z perspektywą znacznego rozwoju i kontynuacji na Kielce (przez nowy most na Wiśle w rejonie Kamienia – Solca) oraz
  - ciąg „Drogi Nadwiślańskiej” biegnący z Warszawy, wzdłuż Wisły do południowo-wschodnich rejonów kraju.

Oba kierunki krzyżują się w rejonie Opola.

- (6) Dla rozwoju urbanizacyjnego miasta i gminy znaczenie szczególne mają jednak powiązania z aglomeracją lubelską. Obecnie drogą o znaczeniu regionalnym, wojewódzkim Opole – Poniatowa – Bełżyce – Lublin oraz Opole – Chodel – Bełżyce – Lublin. W strategii rozwoju województwa brane jest pod uwagę wzmocnienie tego kierunku arterią krajową (o klasie Gp lub S) wiążącą województwo lubelskie ze świętokrzyskim poprzez programowany również nowy most na Wiśle w rejonie Kamień – Solec, a także – co też nie jest wykluczone – szlakiem kolejowym Lublin – Opole – Ostrowiec Świętokrzyski. Dla perspektyw rozwojowych miasta i gminy Opole szanse te mają znaczenie zasadnicze.

- (7) Nie bez znaczenia dla gminy, choć o randze odpowiednio niższej, bardziej regionalnej, jest kierunek powiązań Opola z Kraśnikiem przez Urzędów. Jest to jednocześnie dogodne powiązanie miasta z przebiegającą przez Kraśnik trasą S19 o randze krajowej i międzynarodowej.
- (8) Poważną rolę, głównie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej czy turystycznej w mieście i gminie pełnił będzie szlak Drogi Nadwiślańskiej (w przyszłości „Wisłostrady”) przebiegającej przez Opole Lubelskie. W rejonie Opola jest to „droga parkowa” z Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ku Dolinie Wisły Środkowej – o znaczeniu wybitnie rekreacyjnym. Droga ta pełni jednak także funkcję ogólnokomunikacyjną wiążąc miasto Opole z Puławami i trasą S17 (i A4) na północy oraz z Annopolem i kierunkiem na Kraków na południu.
- (9) Trasy te, w powiązaniu z obszarami, które łączą z miastem i gminą, zwłaszcza obszarami bliższymi o aktywnej – faktycznie czy potencjalnie – funkcji, determinują w znacznym stopniu kierunki rozwoju gminy (jak też – i miasta).

## 5.2. Uwarunkowania wewnętrzne

- (1) Uwarunkowania rozwoju wewnętrznego gminy wynikają przede wszystkim z jej struktury funkcjonalno–przestrzennej, istniejącej, ale i potencjalnej. W gminie Opole Lub. wyróżniono następujące strefy tej struktury:
  - a. Strefę miejską, obejmującą rejon zainwestowania miejskiego miasta Opola wraz z przedmieściami i terenami potencjalnie rozwojowymi,
  - b. Strefy turystyczne (potencjalnie turystyczne), w tym:
    - strefę parkową w rejonie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego (wraz z otuliną),
    - strefę dolinną – obejmującą dolinę rzeki Chodelki, objętą statusem Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c. Strefy rolne, w tym:
    - strefę upraw polowych w centralno–wschodnim i centralno–zachodnim sektorze gminy oraz
    - strefę sadowniczą – w południowej części gminy (częściowo w otulinie Parku Krajobrazowego).

- (2) Strefy struktury wewnętrznej gminy i sieć jej powiązań komunikacyjnych pozwalają wyznaczyć potencjalne kierunki i obszary rozwojowe:
  - strefy miejskiej.
  - strefy turystycznej.
  - strefy rozwoju rolnictwa.

### **5.3. Kierunki rozwoju strefy miejskiej**

(Symbole literowe odnoszą się do rys. nr 3 – Struktura terenu)

- (1) Strefa miejska jest predystynowana do rozwoju funkcji miejskich miasta Opole Lub. Obejmuje ona przede wszystkim tereny w granicach administracyjnych miasta, jak je wyznaczono w planie i studium miasta. W razie potrzeby możliwe jest ich poszerzenie w kierunku południowym.
- (2) Istotne dla mieszkańców gminy jest centrum miasta (C), grupujące usługi ponadlokalne, obsługujące również gminę, jak też miejsca pracy, będące również miejscami pracy pozarolniczej części ludności gminy. Jest to także ośrodek administracyjny gminy.
- (3) Przyjmując dotychczasowe trendy rozwoju miasta, a także możliwy wariant jego dalszego znacznego wzrostu, ponadto prognozy i programy dotychczasowe (zwłaszcza, gdyby zrealizowany został program rozwoju komunikacji na osi Lublin – Opole – Kielce), wskazuje się obszary, jakie należałoby na te cele rezerwować. Są to:
  - na zachodzie teren M1 – w rejonie miejscowości Niezdów – głównie pod perspektywiczną zabudowę mieszkaniową,
  - na wschodzie teren M2 – na wschód od istniejącego zespołu przemysłowego – pod funkcje biznesu i zabudowę mieszkaniową.Oba te tereny leżą w pełni (M1) lub w części (M2) w obszarze gminy.
- (4) Biorąc pod uwagę, że miasto Opole Lubelskie, jeśli chce się rozwijać ponad trend obecny, powinno zwiększyć atrakcyjność – siłę przyciągania (kapitału, biznesu, mieszkańców), wskazuje się ponadto orientacyjnie dwa obszary:
  - S1, na południe od Niezdowa, przy obwodnicy miejskiej oraz lasu niezdowskiego, a zarazem w bezpośredniej bliskości zabudowy miasta oraz

- S2, na południowy – wschód od miasta, w rejonie Skokowa i także przy obwodnicy miejskiej pod funkcje szczególne, nobilitujące miasto, podnoszące jego rangę. Wskazane – usługi wyższego rzędu, w zieleni (o niewielkim stopniu zabudowy), mogące mieć lokalizację blisko–podmiejską.

Teren S 2 wymaga specjalnego potraktowania planistycznego, ze względu na fakt, iż jego północna część jest objęta ochroną jako „użytek ekologiczny”. Ewentualna lokalizacja obiektów kubaturowych na tym terenie powinna więc być ograniczona wyłącznie do jego części południowej (powiązanej z ośrodkiem R 2).

#### **5.4. Kierunki rozwoju strefy turystycznej**

- (1) Strefa turystyczna, obejmująca strefę Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, jak i doliny Chodelki ma szansę się rozwijać w oparciu o walory przyrodniczo–rekreacyjne tych obszarów, a także samego miasta. W każdej z tych stref, obszarów wybrane zostały rejony potencjalnie najbardziej atrakcyjne – przyrodniczo, krajobrazowo, kulturowo, komunikacyjnie – i wskazane jako kulminacje funkcji turystyczno–rekreacyjnych w gminie, a następnie zintegrowane, odpowiednio atrakcyjnym szlakiem powiązań turystycznych, w możliwie jeden ciąg turystyczny gminy. Ciąg taki proponuje się utworzyć na bazie trzech ośrodków:
  - ośrodka turystyczno–rekreacyjnego w mieście Opole – ośrodek T1,
  - ośrodka T2 obejmującego Kluczkowice i Wrzelowiec w strefie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - ośrodka T3 obejmującego rejony Kazimierzowa i Woli Rudzkiej w strefie doliny Chodelki.

Zakłada się, że ciąg będzie odpowiednio atrakcyjny – nasycony usługami turystycznymi itp., piękny krajobrazowo – na całej swojej długości. Będzie to zarazem ciąg, po trasie Drogi Nadwiślańskiej, wiążący gminę z Kazimierskim Parkiem Krajobrazowym na północy i Doliną Wisły Środkowej na południu.

- (2) Ośrodek T1 w strukturze miasta Opola powinien być ukształtowany w oparciu przede wszystkim o istniejące wartości kulturowe, przyrodnicze i usługowe miasta, w tym: centrum, rynek, Pałac Lubomirskich i inne obiekty odpowiednio rewaloryzowane. W nowym planie miasta jego funkcje turystyczne powinny być

zintegrowane i wyeksponowane, wykorzystując zachowane zabytki, walory krajobrazu i nowe obiekty, powstałe w tym celu. Wskazany jest wydzielony program rozwoju turystyki w strukturze miasta, jako element strategii jego rozwoju.

- (3) Ośrodek T2 – można uznać za oczywisty, jest kontynuacją dotychczasowego trendu rozwoju funkcji turystyczno–rekreacyjnych w rejonie Kluczkowice – Wrzelowiec, na bazie istniejących zabytków, lasu i stawów. Wartości i potencjał turystyczno–rekreacyjny tego zespołu jest wystarczająco wysoki, aby utworzyć tu ośrodek o wyższej niż obecnie klasie. Proponuje się, aby był to ośrodek 2–centryczny, powiązany stawami i ciągami pieszym – spacerowymi, rowerowymi, komunikacją lokalną. Konieczne jest opracowanie programu rozwoju tego ośrodka, a następnie planu jego zagospodarowania, w odpowiednio szczegółowej skali. W planie tym należy programować restrukturyzację funkcjonalną i przestrzenną zespołu pałacowego w Kluczkowicach – przystosowując go w przyszłości do funkcji turystycznej (ze szczególnym uwzględnieniem likwidacji funkcji kolidujących z parkiem krajobrazowym). Właściwą rangę należałoby nadać powiązaniom tego ośrodka z rejonami i ośrodkami turystyczno–rekreacyjnymi Wisły Środkowej (Łaziska, Kamień, Piotrawin, Józefów).
- (4) Ośrodek T3 – jest propozycją nową, bazowaną na trzech przesłankach: atrakcjach krajobrazowych miejsca (stawy, łąki, lasy), powiązaniach komunikacyjnych (z miastem Opole, miastem Poniatowa i in.) oraz relacjach z Kazimierskim Parkiem Krajobrazowym. I tu możliwe jest utworzenie ośrodka 2–centrycznego, powiązanego pasem komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej – „groblą” pomiędzy dwoma wielkimi stawami. Szczególną atrakcją tego ośrodka będzie kolejka wąskotorowa, wiążąca go z terenami Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, Nałęczowem i innymi. Podobnie jak dla ośrodka T2 konieczne jest opracowanie programu jego rozwoju (strategii tego rozwoju), a następnie planów zagospodarowania przestrzennego w odpowiednio szczegółowych skalach.
- (5) Proponowany ciąg ośrodków turystycznych powinien być dominującym elementem struktury funkcjonalno–przestrzennej turystyki w gminie. Nie wyczerpuje on jednak w całości tej funkcji. Zakłada się, że będzie ona rozwijała się również na pozostałych terenach gminy, zwłaszcza w strefach parku i doliny. Wsie tam

położone będą miały dominującą funkcję rekreacji. Ale i na terenach rolnych może się ona rozwijać, gdy są ku temu odpowiednie warunki lokalne. W tym ostatnim przypadku rekreacja będzie jednak funkcją drugorzędną wobec rolnictwa (patrz pkt 5.5).

## 5.5. Kierunki rozwoju strefy rolniczej

- (1) Dobre gleby, tradycje rolnicze obszaru sięgające średniowiecza (zachowane działki pól) oraz rozwój sadownictwa i warzywnictwa sprawiają, że ta gałąź gospodarki gminy powinna pozostać w sumie dominująca. Dlatego też ogranicza się rozbudowę wsi, zwłaszcza o funkcje miejskie (nowe tereny budownictwa jednorodzinnego itp.). Natomiast wskazana jest restrukturyzacja wsi polegająca na stymulacji rozwoju funkcji pozarolniczych, oferujących miejsca pracy dla nadwyżek ludności wiejskiej. W tym celu wybrano wsie korzystnie położone – łatwo dostępne, większe – wskazując w nich lokalizację gminnych ośrodków usług i miejsc pracy. Są to:
  - R1 Elżbieta, dla sektora środkowo–zachodniego,
  - R2 Skoków, dla sektora środkowo–wschodniego,
  - R3 Pusznio Godowskie – Komaszyce, ewentualnie jako ośrodka pomocniczego, wzmacniającego obsługę sektora środkowo–wschodniego (propozycja warunkowa, alternatywna),
  - R4 Wandalin – dla sektora południowego (w sektorze sadowniczym).

Funkcje te powinny zostać uwzględnione w planach zagospodarowania przestrzennego tych wsi.

- (2) Ośrodki te, jak również pozostałe większe, lepiej dostępne wsie mogą być miejscem lokalizacji funkcji ponadlokalnych – biznesu, rekreacji (agroturystyki) w zależności od lokalnych możliwości i potrzeb. W rysunku nr 3 – Struktura terenu wskazano wstępnie takie wsie i tereny (pod biznes lub rekreację) zakładając też, że usługi czy miejsca pracy mogą znaleźć się w strukturze już wyznaczonych pod zabudowę terenów. Wymaga to uwzględnienia i odpowiedniego rozwinięcia w planach miejscowych. Tereny te należałoby traktować jako ofertę elastyczną, która w miarę potrzeby może być wprowadzona do planu, ale nie musi, gdy konkretnej potrzeby nie ma. Można również przyjąć, że w myśl wskazanej zasady w planach miejscowych, w oparciu o pogłębione rozpoznanie lokalnych możliwości i potrzeb, zostaną wskazane inne niż w Studium bądź dalsze tereny pod mały biznes, rekreację

lub usługi w obszarach czy rejonach wsi. Ustalenia Studium nie zamykają takich możliwości, pod warunkiem, że nie naruszone będą inne jego ustalenia.

- (3) Przyjmuje się, iż na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wsi możliwa jest także lokalizacja zabudowy jednorodzinnej, jak też usługowej czy nawet produkcyjnej – małego biznesu (jw.), pod warunkiem, że dominującą funkcją pozostanie zabudowa mieszkaniowa wiejska, a obiekty usługowe czy produkcyjne będą stanowić jej uzupełnienie, niekolidujące z funkcją mieszkaniową czy produkcyjną – rolną.

## 6. STRUKTURA TERENU – KOMUNIKACJA

### 6.1. Kierunki rozwoju układu dróg

#### Przebieg dróg klasy G i GP:

- Droga nr 747 relacji Iłża – Lipsko–Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżyce – Konopnica, przeprowadzona przez obszar gminy z wykorzystaniem odcinków drogi istniejącej, z ominięciem zabudowanego odcinka w rejonie wsi Komaszycy oraz ze skierowaniem jej w rejonie m. Opola na wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nowy przebieg po południowej stronie terenów zainwestowania miejskiego, omijający historyczne centrum miasta. Droga o zakładanych parametrach technicznych klasy „G”. Dotyczy to szerokości pasa drogowego, odległości zabudowy i in.

Dla relacji tej rezerwuje się możliwość nowego przebiegu drogi w przypadku konieczności podwyższenia jej parametrów do klasy „GP” lub „S”, o płynnym przebiegu z ominięciem terenów miejskich i bezpośrednim wprowadzeniem na projektowaną przeprawę mostową na Wiśle.

- Droga nr 824 relacji Puławy – Opole Lubelskie – Józefów – Annapol, przeprowadzona po istniejącym przebiegu z przejściem przez obszar miasta, zgodnie z propozycją przedstawioną w wykonanym wcześniej Studium dla miasta Opola Lub. Dla drogi tej zakłada się parametry techniczne – szerokość pasa drogowego, odległości zabudowy i in. – jak dla klasy „G”.
- Droga nr 832 relacji Wola Rudzka – Poniatowa – Krężnica Okrągła, przeprowadzona w układzie gminy po istniejącym przebiegu o docelowych parametrach jak dla klasy „G”.
- Parametry jak dla klasy G należy przyjąć dla drogi nr 22213.
- Jako drogę powiatową o względnie największym znaczeniu uznaje się drogę nr 22524, łączącą Opole Lubelskie z Kraśnikiem. Południowy odcinek tego ciągu zostaje skierowany na ślad drogi gminnej nr 2213015, w kierunku powiązania z drogą wojewódzką

nr 833. Proponuje się przyjęcie dla tej drogi parametrów jak dla klasy „G”.

#### **Układ dróg klasy Z:**

- Dla poprawy geometrii przebiegu dróg oraz wyeliminowania kolizji z istniejącą zabudową, proponuje się drobne korekty przebiegu na drogach: nr 22507 w rejonie Zadole – Wandalin, nr 22527 w miejscowości Skoków, nr 22532 w rejonie wsi Ruda Maciejowska.
- Do dróg, dla których należy przyjąć parametry techniczne, szerokości pasów drogowych i odległości zabudowy jak dla klasy „Z” zaliczone zostały drogi nr nr: 22504, 22505, 22506, 22507, 22522, 22523, 22532.

#### **Układ dróg klasy L:**

- W celu uzyskania układu dróg, gwarantującego płynny przebieg na przedłużeniu drogi nr 22215, a tym samym zapewniającego sprawne, bliskie powiązania zewnętrzne i właściwą obsługę komunikacyjną obszaru, zakłada się przyjęcie parametrów jak dla klasy L dla drogi gminnej nr 2213018.
- Jako nowy odcinek drogi łączącej południową część gminy z centrum Opola proponuje się przeprowadzenie w kierunku północnym drogi klasy L od drogi nr 22523, po śladzie drogi polnej.
- W ciągu drogi nr 22529 możliwe jest etapowe wykorzystanie drogi gminnej nr 034.
- Dla dróg o numerach: 22219, 22501, 22502, 22503, 22525, 22526, 22527, 22529, 22530 i 22533 można przyjąć parametry jak dla dróg klasy „L”.

## **6.2. Kolej**

W obszarze gminy rezerwuje się możliwość przeprowadzenia w dalszej perspektywie linii kolejowej relacji Lublin – Ostrowiec Świętokrzyski wg przebiegu określonego w dotychczasowym planie ogólnym gminy, z dostosowaniem końcowego zachodniego odcinka do przebiegu tej linii wyznaczonego w planie ogólnym gminy Łaziska.

### 6.3. Szlaki rowerowe i ciągi piesze

Wyznaczone w Studium szlaki rowerowe mają charakter głównie rekreacyjny, w mniejszym stopniu funkcjonalny (jako dojazdy do miejsc pracy i usług). Powinny one umożliwić rekreację rowerową nie tylko dla mieszkańców miasta i gminy Opole Lub., ale także dla przyjeżdżających z zewnątrz w celach turystycznych. Służyć będą penetracji ciekawych rekreacyjnie terenów, położonych w północnej części gminy (Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu) oraz w części południowo-zachodniej (Wrzelowiecki Park Krajobrazowy).

Głównym szlakiem rowerowym i pieszym o funkcji rekreacyjno-komunikacyjnej (powiązanie miasta z głównymi ośrodkami turystycznymi) jest:

- Szlak wiążący ośrodki T1, T2 i T3 wzdłuż trasy Drogi Nadwiślańskiej (z dalszymi wylotami w kierunku Kazimierskiego Parku Krajobrazowego na północy i Doliny Wisły Środkowej – na południu oraz sąsiedniej gminy Łaziska), tj. drogi o charakterze parkowym.

Do głównych szlaków rowerowych rekreacyjnych proponujemy zaliczyć:

- szlak (1), biegnący wzdłuż rzeki Chodelki, mający głównie charakter rekreacyjny,
- szlak (2), prowadzący w kierunku Poniatowej i łączący ją z Opolem wzdłuż cieków wodnych Poniatówka, o charakterze bardziej funkcjonalnym,
- szlak (3), stanowiący pętlę doprowadzającą od szlaku (1) do doliny rzeki Leonki i w kierunku wsi Kazimierzów,
- szlak (4) przebiegający z rejonu Kluczkowic wzdłuż terenów zielonych, po przekątnej obszaru gminy i łączący się ze szlakiem (1),
- szlak (5), penetrujący wąwozy w południowo-zachodniej części gminy i łączący się w Kluczkowicach ze szlakiem (4).

Ponadto zaleca się przeprowadzenie ścieżek rowerowych w pasach wszystkich dróg, pod warunkiem odpowiedniej izolacji od jezdni.

Turystyczne ciągi piesze prowadzą do tych samych, atrakcyjnych rekreacyjnie obszarów, na niektórych odcinkach mogą być trasowane równoległe do szlaków rowerowych, z odpowiednią izolacją.

## **7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **7.1. Polityka rozwoju infrastruktury**

- a. W obecnej sytuacji gospodarczej obiekty i urządzenia wszystkich branż infrastruktury technicznej będą w znaczący sposób brały udział w strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.
- b. Należy brać pod uwagę kierunkowe uzależnienia i powiązania infrastruktury z programami krajowymi, regionalnymi, ochroną środowiska, restrukturyzacją i rehabilitacją poszczególnych branż w ramach strategii gospodarki rynkowej rozwoju gminy.
- c. Podstawowym zadaniem infrastruktury technicznej będzie zaspokajanie wszystkich potrzeb użytkowników, w ustalonym standardzie świadczonych usług, przy niezawodności funkcjonowania danego systemu.

### **7.2. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę**

- a. Rozszerzenie zasięgu obsługi na wsie nie posiadające zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę.
- b. Modernizacja istniejących urządzeń wodociagowych, głównie ujęć wody i stacji wodociagowych.
- c. Zabezpieczenie i ochrona ujęć wód podziemnych w oparciu o opracowane projekty stref ochronnych (Dz. U. nr 116 z dnia 16 grudnia 1991 r., poz. 504) oraz projekty ich zagospodarowania i realizacji.
- d. W wykorzystywaniu wód podziemnych dla celów przemysłowych należy dążyć do racjonalizacji ich wykorzystywania poprzez eliminację technologii wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz wykorzystywanie wód powierzchniowych. Dotyczy to zakładów przemysłowych znajdujących się w obszarze miasta i gminy Opole Lub.
- e. Powiązanie z systemem wodociagowym miasta Opole Lub. Dotyczy to głównie wsi i terenów urbanizowanych w bliskim sąsiedztwie miasta i zapewni niezawodność dostawy wody

w warunkach specjalnych (tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków), bez konieczności budowy studni awaryjnych.

- f. Likwidacja tendencji monopolistycznych przedsiębiorstwa zajmującego się eksploatacją urządzeń wodociągowych przez dopuszczenie różnych form własnościowo–organizacyjnych, celem obniżenia kosztów dostawy wody dla odbiorców.

### **7.3. Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych**

- a. Likwidacja dysproporcji pomiędzy stanem zainwestowania systemu wodociągowania wsi a stanem rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej, co wiąże się ze znaczącą poprawą standardu życia mieszkańców wsi i ochrony środowiska.
- b. Realizacja systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków w postaci przewodowej kanalizacji sanitarnej i wiejskich oczyszczalni ścieków przy założeniu procesów technologicznych gwarantujących duży stopień redukcji zanieczyszczeń (z uwagi na bardzo małe przepływy odbiorników, tj. rzek i cieków wodnych, do których będą odprowadzane wody pościekowe z oczyszczalni wiejskich).
- c. Porozumienie z miastem Opole Lub. w zakresie podłączenia wsi i terenów urbanizowanych w sąsiedztwie miasta do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków.
- d. Dostosowywanie zasad stopniowego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do strategii rozwoju funkcjonalno–przestrzennego gminy.
- e. Porozumienie z miastem Poniatowa w zakresie możliwości powiązania systemu kanalizacji sanitarnej miasta Opole Lubelskie z miastem Poniatowa przez przerzut ścieków z oczyszczalni Poniatowej do oczyszczalni Opole. Przerzut ścieków kolektorem sanitarnym z lokalizacją w północno–wschodnim obszarze gminy Opole z możliwością podłączenia wsi będących w bliskim sąsiedztwie tego kolektora.
- f. Wprowadzenie wód pościekowych do odbiorników z oczyszczalni wiejskich lokalizowanych w dolinie rzek Poniatówki, Jankowej, Chodelki, Leonki, winno odbywać się poniżej poborów wód z tych

rzek dla gospodarstw rybackich z zaleceniem posiadania przy oczyszczalni stawu buforowego III stopnia oczyszczania ścieków.

#### **7.4. Kierunki i zasady usuwania odpadów stałych**

- a. Eksploatacja ogólnogminnego wysypiska odpadów komunalnych oprócz tradycyjnego składowania, przez selektywną zbiórkę odpadów z obszaru miasta i gminy oraz ich segregację w miejscach ich powstawania, a następnie wykorzystywanie gospodarcze jako surowców wtórnych.
- b. Preferencje dla technologii małoodpadowych i bezodpadowych w zakładach przemysłowych, z jednoczesnym ich wykorzystywaniem na terenach zakładów.
- c. Nadzorowanie składowania i utylizacji odpadów zgodnie z warunkami ustawy o odpadach z dnia 27 czerwca 1997 r. (Dz. U. nr 96, poz. 592).

#### **7.5. Kierunki zaopatrzenia w gaz. Ciepłownictwo**

- a. Zapewnienie niezawodności pracy przyszłościowego ogólnogminnego systemu zaopatrzenia w gaz ziemny przewodowy, sprzyjającego rozwojowi funkcjonalno-przestrzennemu gminy (powiązanie z systemem ogólnokrajowym).
- b. Poprawa warunków ochrony środowiska poprzez zmniejszanie emisji zanieczyszczeń ze wszystkich źródeł ciepła, przez przeinstalowanie kotłowni z paliwa stałego na paliwa gazowe lub olejowe oraz wykorzystywanie gazu dla celów grzewczych zabudowy mieszkaniowej.
- c. Dostosowanie zadań ciepłownictwa i gazyfikacji do ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 z dnia 4 czerwca 1997 r., poz. 348).

#### **7.6. Elektroenergetyka**

- a. Zasilanie obszaru gminy w energię elektryczną z istniejącego GPZ 110/15kV Opole Lub. oraz sieć rozdzielczą średniego napięcia i stacje transformatorowe 15/0,4 kV odbiorców wiejskich w wykonaniu słupowym.

- b. Modernizacja linii średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia powiązanego z oświetleniem ulicznym.
- c. Przy budowie nowych i modernizacji istniejących linii napowietrznych oraz budowie linii podziemnych dostosowanie się do wymagań ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 z dnia 4 czerwca 1997 r., poz. 348).

## **7.7. Telekomunikacja**

- a. Kompleksowa telefonizacja wszystkich wsi i zabudowy kolonijnej poprzez centrale automatyczne znajdujące się w obszarach już zurbanizowanych i przewidzianych do dalszej urbanizacji.
- b. Pełna dostępność do systemu telefonizacji wsi i potencjalnych przyszłych użytkowników.
- c. Telefoniczne przyłącza stałe do poszczególnych obiektów w wersji kablowej, kanalizacyjnej lub doziemnej.

## 8. WARUNKI REALIZACJI

(1) Narzędziem realizacji studium są plany zagospodarowania przestrzennego a następnie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W celu realizacji studium gminy Opole Lubelskie konieczne jest:

- opracowanie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całej gminy w skali ogólnej, uwzględniającej jej politykę przestrzenną zawartą w studium (co zostało zlecone w wyniku przetargu przez Zarząd Miasta i Gminy Instytutowi Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej i jest przedmiotem umowy).

Biorąc pod uwagę, że studium wskazuje lokalizację obiektów (obszarów) szczególnych, o istotnym dla rozwoju gminy znaczeniu, jak np. ośrodki turystyczno–rekreacyjne, ośrodki podmiejskie, ośrodki obsługi terenów rolnych i in. wskazane jest:

- opracowanie dla tych terenów planów miejscowych w szczegółowej skali; dotyczy to:
  - ośrodka turystyczno–rekreacyjnego Kluczkowice – Wrzelowiec (T2),
  - północnego ośrodka turystyczno–rekreacyjnego (T3),a także, w miarę potrzeb:
  - ośrodka podmiejskiego Niezdów (M1),
  - ośrodka podmiejskiego wschodniego (M2),
  - ośrodków usług i miejsc pracy poza rolnictwem: Elżbieta (R1), Skoków (R2), Puszno Godowskie – Komaszycy (R3), Wandalin (R4).

W miarę możliwości wskazane jest również opracowanie planów miejscowych w szczegółowych skalach dla kolejnych, zwłaszcza istotniejszych w strukturze gminy, wsi (terenów zabudowy). Oczywiście także dla węzłowych obszarów miasta Opola Lub., jako warunkujących rozwój gminy i jakość życia jej mieszkańców.

- (2) W celu podniesienia jakości planów dla obszarów o dużym znaczeniu dla rozwoju gminy, których jakość koncepcji ma kluczowe znaczenie dla efektów, wskazane jest opracowanie koncepcji przedprojektowych dla
- ośrodków turystyczno–rekreacyjnych T2 i T3 (a także dla ośrodka T1 w granicach miasta) oraz szlaku je wiążącego.

Koncepcja powinna być wykonana drogą zlecenia dobremu zespołowi urbanistycznemu lub – konkursu urbanistycznego.

- (3) Biorąc pod uwagę, że funkcja turystyczno–rekreacyjna w gminie, w proponowanej skali i jakości, jest nowym komponentem jej struktury, niełatwym do praktycznego wprowadzenia w życie, wskazane jest opracowanie strategicznego programu rozwoju funkcji turystyczno–rekreacyjnej w mieście i gminie, jako bazy inicjatyw i koordynacji działań w tym zakresie.
- (4) Pożądane jest, aby zamierzenia rozwojowe gminy, zwłaszcza te o znaczeniu ponadlokalnym, zostały wprowadzone do programów strategii rozwoju województwa lubelskiego.
- (5) Pożądane jest również opracowanie i wydanie nowego informatora ofertowego gminy (miasta i gminy) Opole Lubelskie – w formie foldera dla potencjalnych inwestorów i użytkowników – obrazującego zwiększony przez ustalenia Studium potencjał rozwojowy gminy i jej atrakcyjność.

## ZAŁĄCZNIKI

### do rozdz. 1:

- Zał. 1.1. – kopia pisma Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie, zawierającego wytyczne regionalne do Studium gminy Opole Lub.

### do rozdz. 2:

- Zał. 2.1. – Zbiorcze zestawienie złóż kopalin
- Zał. 2.2. – Klasyfikacja sozologiczna złóż kopalin

### do rozdz. 3:

- Zał. 3.1. – Opis i chronologia stanowisk archeologicznych na terenie gminy Opole Lub.
- Zał. 3.2. – Zabytki architektury i budownictwa ludowego na terenie gminy Opole Lubelskie
- Zał. 3.3. – Zasady ochrony konserwatorskiej (wg opracowania ZDH Mansarda, 2000)

### do rozdz. 6:

- Zał. 4.1. – Wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie
- Zał. 4.2. – Wniosek Zarządu Dróg Powiatowych w Opolu Lub.

**Zał. 1.1**

**Do rozdz. 1: Uwarunkowania i wytyczne regionalne**

**Pismo Biura Planowania Przestrzennego  
w Lublinie,  
zawierającego wytyczne regionalne do Studium gminy Opole Lub.  
(kopia)**

Biuro Planowania Przestrzennego  
w Lublinie  
20 077 Lublin, ul. Lubomelska 13  
tel. 081 74-24-652, tel./fax 74-24-009  
KODN 431030094 NIP 710-24-60-249

Lublin, dnia 30 marca 2000 r.

BPP.L-7322/3/MK,JB/2000  
BPP.L-7322/15/MK,JB/2000

mgr *Lechosław Skorek*

Pan  
**mgr Lechosław Skorek**  
Przewodniczący Zarządu  
Miasta i Gminy Opole Lubelskie

Odpowiadając na pisma Pana Burmistrza (znak: IT 7331/G-1/6/99 oraz IT.7322/2/1-7/00) informujące o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie - uprzejmie informuję:

Dotychczas nie zostały sporządzone programy wojewódzkie w rozumieniu art. 54d ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące obszaru administracyjnego gminy Opole Lubelskie. Jednakże prace nad strategią rozwoju województwa lubelskiego, której narzędziem polityki będą programy wojewódzkie, są już znacznie zaawansowane. Dlatego też proponuję bieżący kontakt zespołu projektowego wspomnianego opracowania z Biurem Planowania Przestrzennego - dla zachowania możliwości uwzględnienia ewentualnych przyszłych programów wojewódzkich, które dotyczyłyby obszaru gminy.

Jednocześnie uprzejmie proszę o uwzględnienie w opracowaniu poniżej określonych uwarunkowań i zasad rozwoju przestrzennego, będących efektem dotychczasowych prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego:

W zakresie ochrony środowiska istotne są poniższe uwarunkowania:

### **1. Położenie w Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL)**

Zachodnia i południowo-zachodnia część gminy, znajdujące się w obszarze Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, należą do obszaru węzłowego Wisły Środkowej - ważnego, o randze międzynarodowej ogniwa ECONET-PL, oznaczonego w systematyce krajowej symbolem 23M, rozciągającego się od Sandomierza po Otwock. Obszar ten wymaga działań proekologicznych: ochronnych, renaturalizacyjnych, rekultywacyjnych oraz wzmacniających odporność środowiska na antropopresję i podwyższających jego różnorodność biologiczną.

### **2. Położenie w regionalnym systemie obszarów chronionych**

Okolo 32,5 km<sup>2</sup> powierzchni w południowej części gminy znajduje się w granicach Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, natomiast 52,0 km<sup>2</sup> - w granicach

otuliny Parku. W obrębie Parku i otuliny obowiązują zasady gospodarowania określone Rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych. Północna część gminy (45,7 km<sup>2</sup> - 24,3% jej ogólnej powierzchni) znajduje się w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na jego terenie obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Oba rozporządzenia zostały ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 11 z 16 czerwca 1998 r.

### **3. Położenie gminy w regionalnym systemie ochrony wód**

Zachodnia i południowa część gminy znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) wód podziemnych, natomiast wschodnia - w granicach zlewni chronionej górnej Chodelki. Są to istotne przesłanki planistyczne przemawiające za ostrymi rygorami w ochronie hydrosfery. W studium należy zidentyfikować wszelkie ogniska zanieczyszczeń oraz zaproponować takie kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej, które pozwolą wyeliminować zagrożenia dla czystości wód podziemnych i powierzchniowych.

### **4. Obszary (obiekty) objęte prawną ochroną indywidualną**

Do obszarów (obiektów) objętych ochroną prawną (na podstawie ustawy o ochronie przyrody i dóbr kultury) należą:

- \* 13 pomników przyrody,
- \* użytek ekologiczny w Emilcinie, obejmujący torfowisko niskie z rozlewiskiem,
- \* parki wiejskie w Kluczkowicach, Górach Kluczkowickich, Skokowie i Grabówce oraz ogród przykościelny we Wrzelowcu. W studium należy uwzględnić propozycje utworzenia kolejnych obiektów chronionych zawartych w inwentaryzacji przyrodniczej gminy z 1991 r.

### **5. Lasy ochronne**

W studium należy zaktualizować przebieg granicy polno-leśnej (wiele słabych gruntów zostało w ostatniej dekadzie zalesionych, a część odłoguje i podlega sukcesji ekologicznej), oznaczyć lasy ochronne (podstawą jest plan urządzania lasu Nadleśnictwa Kraśnik na lata 1996 - 2005, uwzględniający w tym aspekcie Zarządzenie Nr 105 MOŚZNiL z 23 lipca 1996 r.) oraz zaproponować rozszerzenie ich zasięgu na lasy prywatne - zgodnie z propozycjami, zawartymi w inwentaryzacji przyrodniczej gminy z 1991 r.

### **6. Ekologiczne kierunki polityki przestrzennej**

Usytuowanie gminy w różnej rangi systemach obszarów chronionych wymaga takiego wyznaczenia kierunków polityki przestrzennej, które:

- \* nie byłyby sprzeczne z priorytetami ochrony i kształtowania środowiska ustalonymi dla obszarów prawnie chronionych, a także z tymi, które są proponowane do takiej ochrony,
- \* umożliwiałyby unaturalnienie obszarów mało przydatnych lub nieprzydatnych gospodarczo oraz silnie przekształconych i zniszczonych (postulat ten dotyczy głównie terenów poeksploatacyjnych, najczęściej spotykanych w gminie w obrębie terenów leśnych),

\* sprzyjałyby zachowaniu a tam, gdzie to niezbędne, kształtowaniu ciągłości przestrzennej tych struktur przyrodniczych, które decydują o międzyregionalnej komunikacji ekologicznej (głównie chodzi o kierunek NE-SW: Grabówka - Franciszków - Wrzelowiec).

\* służyłyby podniesieniu ogólnej stabilności krajobrazu (fitomelioracja i mała retencja - z wykorzystaniem programu rozwoju małej retencji dla byłego województwa lubelskiego).

Ważnymi elementami układu komunikacyjnego są drogi wojewódzkie:  
nr 747 relacji Lublin - Bełżyce - Opole Lubelskie - Kamień - Lipsko,  
nr 824 relacji Puławy - Kazimierz Dolny - Opole - Józefów,  
nr 832 relacji Bełżyce - Opole Lubelskie.

Podkreślam, że rozstrzygnięcia planistyczne powinny zapewnić pełną drożność dróg wojewódzkich oraz możliwość zapewnienia im odpowiednich parametrów technicznych zarówno w relacji miasto - gmina jak i w powiązaniach z poszczególnymi sąsiednimi gminami.

Studium powinno stymulować rozwój ekonomiczny gminy, poprzez podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej jej obszaru dla maksymalnie zróżnicowanych rodzajów przedsiębiorczości. Polityka ta powinna być przy tym elastyczna wobec możliwości lokalizowania nowych funkcji - z zachowaniem jedynie wspomnianych powyżej rygorów ekologicznych, krajobrazowych i kulturowych. Z punktu widzenia pożądanej struktury przestrzennej tej części województwa, wydaje się zwłaszcza celowe połączenie nacisku na rozwój, oprócz rolnictwa, przemysłu rolno-spożywczego, także rekreacji o możliwie zróżnicowanym programie użytkowym, z przewagą jednak funkcji o charakterze ogólnodostępnym (w tym agroturystyki) oraz uzupełniającą rolę zabudowy letniskowej.

Wartości krajobrazowe - korzystne położenie gminy wśród podmokłych łąk i stawów, w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych, wartości kulturowe - to główne czynniki, które zadecydowały o zakwalifikowaniu terenu gminy w przeważającej części do Opolskiego Rejonu Rekreacyjnego należącego do III kategorii atrakcyjności oraz na mniejszym obszarze do Rejonu Wisły Środkowej zaliczanego do II kategorii atrakcyjności. Kluczkowice są predysponowane do rozwoju wypoczynku pobytowego i świątecznego. W gminie możliwy jest rozwój osadnictwa rekreacyjnego, polegający na adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej na letniskową lub realizacji nowej zabudowy dla tej funkcji dopuszczonej jako uzupełnienie ukształtowanych ciągów wsi lub ich kontynuacja. Wskazane jest również wytyczenie szlaków pieszych, wycieczek konnych, dróg i ścieżek rowerowych.

Zwracam uwagę na konieczność ochrony ładu przestrzennego przez stymulowanie skupiania zabudowy - położenie nacisku na bardziej efektywne wykorzystanie obszarów już mających ustaloną funkcję mieszkaniową, zwłaszcza zlokalizowanych wewnątrz lub w sąsiedztwie istniejących zwartych obszarów zabudowy.

Wskazane jest również zachowanie, a w niektórych przypadkach rekonstrukcja, zwłaszcza na terenach położonych wzdłuż głównych dróg oraz w obszarach - najbardziej atrakcyjnych rekreacyjnie, tradycyjnego charakteru wizualnego wsi w skali

FROM : UMIG OPOLE LUB. QWB 827-23-35. PHONE NO. : 2835

Apr. 10 2000 12:36PM P1

jednostki osadniczej (kształt wsi), siedliska (wzajemne usytuowanie budynków, zielen przydomowa) i pojedynczego obiektu (forma architektoniczna).

Pożądane są działania inwestycyjne i organizacyjne podnoszące poziom warunków życia na obszarach wiejskich.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków z biologicznym stopniem oczyszczania. Poprawa stanu sanitarnego miejscowości jest niezbędna zwłaszcza na terenach o funkcji wypoczynkowej.

Gospodarkę odpadami należy rozwiązać poprzez wiejskie punkty gromadzenia odpadów przy zastosowaniu selektywnej, kontenerowej zbiórki oraz składowanie na urządzone wysypisko.

DYREKTOR  
Biura Planowania Przestrzennego  
w Lublinie  
*Adam Kedzior*  
Adam Kedzior

**Do rozdz. 2: Środowisko przyrodnicze**

**Zbiornicze zestawienie złóż kopalin**

Źródło: Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa i Przedsiębiorstwo Geologiczne w Warszawie, Zakład w Lublinie  
„Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lub.”, Lublin, 1997

ZBIORCZE ZESTAWIENIE ZŁOŻ KOPALIN O ZASOBACH UDOKUMENTOWANYCH, ZAREJESTROWANYCH, SZACUNKOWYCH I PERSPEKTYWICZNYCH  
NA OBSZARZE GMINY OPOLE LUBELSKIE  
wg stanu na dzień 31.12.1995

Numer złoże na mapie	Nazwa złoże Miejscowość Klasyfikacja sozologiczna	Użytkownik	Rodzaj kopaliny głównej	Zastosowanie kopaliny głównej	Rodzaj opracowania geologiczno-złożowego (rok opracowania)	Zasoby w tys. ton lub tys. m <sup>3</sup>		Sian zagospodarowania. Wydobyte kopaliny głównej. tys. m <sup>3</sup> , tys. ton	Kopaliny towarzyszące	Złoże o znaczeniu 1) przemysłowym 2) lokalnym	Miejsce przechowywania opracowania Nr archiwalny	Uwagi
						według opracowania	według bilansu zasobów					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	"Zajęczków" Zajęczków NK	J. J. Jaroszwie Opole Lub. ul. Fabryczna 1773	piasek	do robót budowlanych	Orzeczenie geologiczne wraz z elementami planu racjonalnej gospodarki dla złożeń piasków budowlanych i drogowych położonego w obrębie dz. Nr 103/3 1992	132,0 tys. ton C1	114,27 tys. ton C1	E/O 14,76 tys. ton	brak	2	WAG Lublin 515	
2	"Ożarów II" Ożarów II CK	S. Kramek Zakrzów 42	piasek	do robót budowlanych	Dokumentacja geologiczna złożeń piasków budowlanych "Ożarów II" w kat. A + B z planem racjonalnej gospodarki i wpływem na środowisko naturalne 1990	338,47 tys. ton A + B	338,47 tys. ton A + B	E/O	brak	2	WAG Lublin	
3	"Ciepielówka - Zbiornik" Ciepielówka, Nieżdów CK	brak	piasek	do robót budowlanych i drogowych	Dokumentacja geologiczna w kat. C2 złożeń czwartorzędowych piasków budowlanych dla budownictwa wodnego "Ciepielówka - Zbiornik" 1994	4 821,0 tys. ton C2	4 821,0 tys. ton C2	N	brak	1	WAG Lublin 146 "O"	
4	"Grabówka" Grabówka CK	Nadlesnictwo Kraśnik	torf	do celów rolniczych	Dokumentacja geologiczna złożeń torfu "Grabówka" z planem racjonalnej gospodarki i wpływem na środowisko naturalne 1995	9,14 tys. m <sup>3</sup> C1	9,14 tys. m <sup>3</sup> C1	N	brak	2	WAG Lublin	
5	"Kazimierzów - Bielesko" Kazimierzów - Bielesko	-	torf	do celów rolniczych	Dokumentacja geologiczna złożeń torfu "Kazimierzów - Bielesko" 1996	1503,0 tys. m <sup>3</sup>	-	N	brak	2	dane z oprac. J. Borowiec - "Torfowiska regionu lubelskiego" 1990	część NW złożeń znajduje się w gminie Korczmisko

Tabela C

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6	"Skoków - Zosin"		torf	do celów rolniczych	Dokumentacja geologiczna złóża torfu "Skoków - Zosin" 1980						dane z oprac. J. Borowiec - "Torfowiska regionu lubelskiego" 1990	
6a	Zajączków					221,0 lys. m3		N	brak	2		
6b	Trzebiesza					150,0 lys. m3		N	gylia	2		
6c	Grabówka					206,0 lys. m3		N	brak	2		
6d	Emilcin					88,0 lys. m3		N	brak	2		
6e	Skoków					125,0 lys. m3		N	brak	2		
7	"Komaszyce - Chotel" Ruda Maciejowska - Komaszyce		torf	do celów rolniczych	Dokumentacja geologiczna torfu w dolinie rzeki Chotelki 1950	2701,0 lys. m3		N	gylia	2	dane z oprac. J. Borowiec - "Torfowiska regionu lubelskiego" 1990	SE część złóża znajdują się w gminie Chotulad

E/O - eksploatowane okresowo

N - nieeksploatowane

NK - złoża niekolidyjne

CK - złoża częściowo kolidyjne

**Do rozdz. 2: Środowisko przyrodnicze**

**Klasyfikacja sozologiczna złóż kopalin**

Źródło: Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa i Przedsiębiorstwo Geologiczne w Warszawie, Zakład w Lublinie  
„Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Opole Lub.”, Lublin, 1997

KLASYFIKACJA SOZOLOGICZNA ZŁOŻ KOPALIN

NA OBSZARZE GMINY: OPOLE LUBELSKIE

wg stanu na dzień: 1995-12-31

Nazwa złoża Kod złoża Miejscowość	Klasyfikacja sozologiczna złoża	Przybliżony kolizyjności złoża	Użytkownik	Rodzaj kopaliny główniej	Zastosowanie kopaliny główniej	Zasoby w tys. ton, m3		Stan zagus. podarowania Wydobycie ko- paliny głównej tys. m3, tys. ton
						według opraco- wania	według bilansu zasobów	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ciepeliówka-Złotomik KN 1439	CK	Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu	brak	Kruszywo naturalne- piasek	do robót budowlanych i drogowych	4.921,00 tys. ton C2	4.921,00 tys. ton C2	N
Ciepeliówka, Niezłotów Grabówka TO 6878	CK	Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu	Nadleśnictwo Kraśnik	Torf	do celów agrotech- nicznych	9.14 tys. m3 C1	9.14 tys. m3 C1	N
Grabówka Ożarów II KN 6880	CK	Otulina Wrzeliweckiego Parku Krajobrazowego	Stanisław Kraśnik Zakrzów 42 24-332 Barciszewice	Kruszywo naturalne- piasek	do robót budowlanych	338,47 tys. ton A+B	338,47 tys. ton A+B	E/O brak tys. ton
Ożarów II Zajączków KN 6140 Zajączków	NK	Złoże niekolizyjne	J. J. Jaroszewie ul. Fabryczna 17/3 Opole Lubelskie	Kruszywo naturalne- piasek	do robót budowlanych i drogowych	132,00 tys. ton C1	114,27 tys. ton C1	E/O 14.76 tys. ton

Uzgodniono z Geologiem Wojewódzkim Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie

Wydział Ochrony Środowiska

mgr Krzysztof Szustek

Główny Inżynier Geolog Wojewódzki

**Do rozdz. 3: Środowisko kulturowe**

**Opis i chronologia stanowisk archeologicznych  
na terenie gminy Opole Lub.**

Źródło: „Studium wartości kulturowych i uwarunkowań konserwatorskich gminy Opole Lubelskie”, rozdz. 7:  
Archeologia – mgr Józef Niedźwiedź,  
Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. „Mansarda”, Lublin, 2000



- - stanowiska archeologiczne o własnej formie terenowej
- - inne stanowiska archeologiczne

Ryc. 1. Gmina Opole Lubelskie. Podział na obszary Archeologicznego Zdjęcia Polski.

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
1	Wrzelowiec	1/1	81-75	OW (7)	osada	fr. cer.	WEB	Badania AZP
2	Kluczkowice	1/2	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ.	Badania AZP
3	Zgoda	1/3	81-75	OW (7)	osada	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
4	Kluczkowice	2/4	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ.	Badania AZP
5	Świdry	1/5	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ.	Badania AZP
6	Świdry	2/6	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
7	Świdry	3/7	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
8	Widly	1/8	81-75	OW (7)	ślad osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ.	Badania AZP
9	Kluczkowice	3/9	81-75	OW (7)	osada	fr. cer.	neolit	Badania AZP
10	Wandalin	1/1	81-76	OW (8)	ślad osadn.	wyr. krzem.	ep. kam - WEŻ.	Badania AZP
11	Wandalin	2/2	81-76	OW (8)	ślad osadn.	fr. cer.	KAK - neolit	Badania AZP
12	Wandalin	3/7	81-76	OW (8)	osada	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ.	Badania AZP
13	Puszno Skokowskie	2/8	81-76	OW (8)	osada	fr. cer.	KPL - neolit	Badania AZP
14	Puszno Skokowskie	3/9	81-76	OW (8)	ślad osadn.	fr. cer.	KPL - neolit	Badania AZP
15	Puszno Skokowskie	4/14	81-76	W (8)	kurhan		wcz. średn. ?	Badania AZP
16	Stanisławów	1/3	81-76	OW (8)	osada	fr. cer.	k. przew. - OWR	Badania AZP
17	Stanisławów	2/4	81-76	OW (8)	ślad osadn.	fr. cer.	kl - I/II/III	Badania AZP
18	Stanisławów	3/5	81-76	W (8)	obozowisko	wyr. krzem.	mezolit	Badania AZP
19	Stanisławów	4/6	81-76	W (8)	prac. krzem.	wyr. krzem.	mezolit	Badania AZP
20	Ludwików	1/11	81-76	OW (8)	osada	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
21	Ludwików	2/10	81-76	OW (8)	osada	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
22	Dąbrowa	1/12	81-76	OW (8)	ślad osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
23	Majdan Bobowski	1/13	81-76	OW (8)	ślad osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
24	Ożarów II	1/10	80-75	W (4)	osada osada osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer.	kt - EB/H wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP
25	Ożarów II	2/11	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
26	Ożarów II	3/13	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
27	Elżbieta	1/12	80-75	W (4)	osada osada	fr. cer. fr. cer.	kt - EB/H wcz. średn.	Badania AZP
28	Elżbieta	2/14	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
29	Elżbieta	3/15	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
30	Elżbieta	4/19	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
31	Wrzelowiec	1/2	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
32	Wrzelowiec	2/3	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
33	Wrzelowiec	3/4	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
34	Wrzelowiec	4/5	80-75	OW (4)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
35	Las Lipniak	1/1	80-75	-	cment. kurhanowe	fr. cer. przepalone kości	wcz. średn.	S. Nosek 1957, s. 333.
36	Sewerynowka	1/54	79-77	OW (3)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
37	Sewerynowka	2/55	79-77	OW (3)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
38	Sewerynowka	3/56	79-77	OW (3)	osada ?	fr. cer.	kt - EB/H	Badania AZP
39	Sewerynowka	4/57	79-77	OW (3)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
40	Niezdów	1/1	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
41	Niezdów	2/2	79-75	-	osada śląd osadn.	fr. cer. fr. cer.	neolit wcz. średn.	S. Nosek 1957, s. 168.
42	Niezdów	3/3	79-75	-	cment. kurhanowe	fr. cer.	wcz. średn.	S. Nosek 1957, s. 374.

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
43	Niezdów	4/4	79-75	OW (1)	osada śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ kł - EB/H wcz. średn.	Badania AZP
44	Niezdów	5/5	79-75	OW (1)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
45	Niezdów	6/6	79-75	W (1)	śląd osadn. osada osada osada śląd osadn.	fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	neolit kł - EB/H OWR. wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP
46	Niezdów	7/7	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
47	Niezdów	8/8	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
48	Niezdów	9/9	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
49	Niezdów	10/10	79-75	OW (1)	osada	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
50	Niezdów	11/11	79-75	OW (1)	śląd osadn. śląd osadn.	wyr. krzem. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ wcz. średn.	Badania AZP
51	Niezdów	12/12	79-75	OW (1)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
52	Niezdów	13/13	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
53	Niezdów	14/14	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
54	Niezdów	15/15	79-75	W (1)	osada osada osada osada osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	k. pom. - WEŻ OWL wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP S. Czopek 1992, s.171.
55	Zagrody	1/23	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	neolit	Badania AZP
56	Zagrody	2/24	79-75	OW (1)	obozowisko osada osada	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ kł - EB/H wcz. średn.	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
57	Zagrody	3/25	79-75	W (1)	osada osada osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer.	KCSz - neolit kl - EB/H wcz. średn.	Badania AZP
58	Zagrody	4/26	79-75	W (1)	osada	fr. cer.	kl - EB/H	Badania AZP
59	Zagrody	5/27	79-75	W (1)	śląd osadn. osada osada osada osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	KPL - neolit kl - EB/H OWR wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP
60	Zagrody	6/28	79-75	W (1)	obozowisko osada osada osada osada	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ KPL - neolit o. lateński kl - EB/H OWR wcz. średn.	Badania AZP
61	Zagrody	7/29	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada osada osada	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ kl - EB/H wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP
62	Zagrody	8/30	79-75	OW (1)	śląd osadn. śląd osadn.	fr. cer. fr. cer.	KCSz - neolit wcz. średn.	Badania AZP
63	Zagrody	9/31	79-75	OW (1)	osada śląd osadn.	fr. cer. fr. cer.	kl - EB/H wcz. średn.	Badania AZP
64	Zagrody	10/32	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
65	Zagrody	11/33	79-75	OW (1)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
66	Zagrody	12/34	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ k. trzcina. - EB	Badania AZP H. Taras 1995, s.196.

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/ chronologia	źródła:
67	Zagrody	13/41	79-75	W (1)	śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer.	k. świderska - paleolit k1 - EB/H	Badania AZP
68	Zagrody	14/42	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
69	Zagrody	16/46	79-75	OW (1)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
70	Zagrody	17/47	79-75	OW (1)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
71	Jankowa Grobla	1/35	79-75	-	osada	fr. cer. wyr. krzem.	neolit	S. Nosek 1957, s. 204.
72	Jankowa Grobla	2/36	79-75	W (1)	osada śląd osadn. osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer.	KCG-D - neolit k1 - EB/H o. lateński	Badania AZP
73	Jankowa Grobla	3/37	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	k1 - EB/H	Badania AZP
74	Jankowa Grobla	4/38	79-75	OW (1)	osada	fr. cer. fr. cer.	k. pom. - WEŻ wcz. średn.	Badania AZP S. Czopek 1992, s. 165.
75	Jankowa Grobla	5/39	79-75	OW (1)	śląd osadn.	fr. cer.	WEB k1 - EB/H	Badania AZP
76	Jankowa Grobla	6/40	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	k1 - EB/H	Badania AZP
77	Jankowa Grobla	7/43	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	k1 - EB/H	Badania AZP
78	Jankowa Grobla	8/44	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada	fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ k1 - EB/H	Badania AZP
79	Jankowa Grobla	9/45	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	k1 - EB/H	Badania AZP
80	Jankowa Grobla	10/52	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ k1 - EB/H	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
81	Jankowa Grobla	11/53	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
82	Jankowa Grobla	12/54	79-75	OW (1)	śląd osadn. śląd osadn. osada śląd osadn.	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ KCSz- neolit kł - EB/H pradz. niokreśl.	Badania AZP
83	Jankowa - Pomorze	1/55	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada	fr. cer. fr. cer.	k. trzećcin. - EB OWR	Badania AZP H. Taras 1995, s. 186.
84	Jankowa - Pomorze	2/56	79-75	OW (1)	osada	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
85	Jankowa - Pomorze	3/57	79-75	OW (1)	śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ OWR	Badania AZP
86	Zosin	2/1	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
87	Zosin	3/2	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
88	Janiszkowice	1/3	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	k. świderska - paleolit	Badania AZP
89	Baba	1/4	80-76	W (5)	śląd osadn. obozowisko osada osada osada	wyr. krzem. fr. cer. i wyr. krzem. fr. cer. fr. cer. fr. cer.	mezolit KPL - neolit kł - EB/H k. przew.- OWR wcz. średn.	Badania AZP
90	Baba	2/5	80-76	OW (5)	obozowisko	fr. cer.	KCSz - neolit	Badania AZP
91	Emilcin	1/6	80-76	OW (5)	obozowisko śląd osadn.	fr. cer. i wyr. krzem. fr. cer.	KCG-D - neolit k. przew.-OWR	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
92	Emilcin	2/7	80-76	OW (5)	obozowisko	fr. cer. i wyr. krzem.	KPL - neolit	Badania AZP
					obozowisko	wyr. krzem. i fr. cer.	KCG-D - neolit	
93	Emilcin	3/8	80-76	OW (5)	śląd osadn. osada	wyr. krzem. fr. cer.	ep. kam. - WEŻ średn.	Badania AZP
94	Emilcin	4/9	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
95	Emilcin	5/10	80-76	OW (5)	pracownia	fr. cer. i wyr. krzem.	KAK - neolit	Badania AZP
96	Emilcin	6/11	80-76	OW (5)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
97	Emilcin	7/39	80-76	-	osada	fr. cer.	k. trzcin. - EB	Badania pow. S. Hoczyk H. Taras 1995, s. 185.
98	Wólka Komaszyccka	1/12	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
99	Komaszyce Stare	3/13	80-76	OW (5)	śląd osadn. osada	fr. cer. fr. cer.	pradz. nieokreśl. wcz. średn.	Badania AZP
100	Komaszyce Stare/Komaszyce Nowe	4/14	80-76	W (5)	śląd osadn. kurhan	fr. cer.	pradz. nieokreśl. wcz. średn.	Badania AZP Rej. Zab. A/380
101	Komaszyce Stare	2/15	80-76	OW (5)	obozowisko	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
102	Komaszyce Stare	5/16	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
103	Komaszyce Stare	1/17	80-76	OW (5)	śląd osadn. śląd osadn. osada	fr. cer. fr. cer. fr. cer.	KCSz - neolit k. przew. - OWR wcz. średn.	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
104	Komaszyce Stare	6/18	80-76	OW (5)	osada	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
105	Skoków	1/19	80-76	OW (5)	śląd osadn. osada	fr. cer. siek. krzem. fr. cer.	KPL - neolit wcz. średn.	S. Nosek 1957, s. 208. Badania AZP
106	Skoków	2/20	80-76	OW (5)	śląd osadn.	fr. cer.	KCWR - neolit	Badania AZP
107	Skoków	3/21	80-76	OW (5)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
108	Skoków	4/22	80-76	W (5)	obozowisko osada osada	fr. cer. i wyr. krzem. fr. cer. fr. cer.	KPL - neolit k. pom. - WEŻ wcz. średn.	Badania AZP
109	Skoków	5/23	80-76	OW (5)	śląd osadn.	fr. cer.	k. przew.-OWR	Badania AZP
110	Kol. Skoków	1/24	80-76	OW (5)	obozowisko	wyr. krzem.	mezolit	Badania AZP
111	Kol. Skoków	2/25	80-76	OW (5)	osada	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
112	Komaszyce Nowe	1/26	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
113	Komaszyce Nowe	2/27	80-76	OW (5)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
114	Komaszyce Nowe	3/28	80-76	OW (5)	śląd osadn.	wyr. krzem.	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
115	Komaszyce Nowe	4/29	80-76	OW (5)	obozowisko	wyr. krzem.	mezolit	Badania AZP
116	Górna Owczarnia	1/30	80-76	W (5)	obozowisko obozowisko osada	wyr. krzem. fr. cer. fr. cer.	mezolit KCSz - neolit kl - EB/H	Badania AZP
117	Górna Owczarnia	2/31	80-76	OW (5)	obozowisko obozowisko	wyr. krzem. fr. cer.	mezolit KCSz - neolit	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
118	Zajączków	1/1	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP S. Nosek. 1957, s. 159
119	Zajączków	2/2	79-76	OW (2)	śląd osadn.	wyr. krzem	ep. kam. - WEŻ	Badania AZP
120	Zajączków	3/3	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl	Badania AZP
121	Zosin	1/4	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	KCG-D - neolit	Badania AZP
122	Ruda Maciejowska	1/5	79-76	OW (2)	śląd osadn. osada ?	fr. cer. fr. cer.	KPL - neolit kł - EB/H	Badania AZP
123	Ruda Maciejowska	2/6	79-76	OW (2)	śląd osadn. śląd osadn.	fr. cer. fr. cer.	KCG-D - neolit k. trzcinn. - EB	Badania AZP H. taras 1995, s. 192.
124	Ruda Maciejowska	3/7	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
125	Linia	1/8	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
126	Linia	2/9	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
127	Linia	3/10	79-76	OW (2)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
128	Zapadły Staw	1/11	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	KCG-D - neolit	Badania AZP
129	Darowane	1/12	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	wcz. średn.	Badania AZP
130	Plizin	1/13	79-76	OW (2)	śląd osadn. śląd osadn.	fr. cer. odł. krzem.	wcz. średn. pradz. nieokreśl.	Badania AZP
131	Dębiny	1/14	79-76	OW (2)	osada ?	fr. cer.	kł - EB/H	Badania AZP
132	Dębiny	2/15	79-76	OW (2)	śląd osadn.	odłupek krzem. z siekiery	neolit	
133	Dębiny	3/16	79-76	OW (2)	osada ?	wyr. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
134	Dębiny	4/17	79-76	OW (2)	obozowisko	wyr. krzem.	paleolit schyłkowy	Badania AZP
135	Zagrody	17/18	79-76	OW (2)	osada ?	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
136	Leszczyniec	1/19	79-76	OW (2)	osada	odł. krzem. fr. cer.	KPL - neolit	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
137	Leszczyniec	2/20	79-76	OW (2)	osada ?	wyr. krzem. fr. cer.	KPL - neolit	Badania AZP
138	Stacja Rozalin	1/21	79-76	OW (2)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
139	Kazimierzów	1/22	79-76	OW (2)	osada	fr. cer.	k. trzcin. - EB	Badania AZP H. Taras 1995, s. 186.
140	Kazimierzów	2/23	79-76	W (2)	osada	odl. krzem. fr. cer.	k. trzcin. - EB	Badania AZP H. Taras 1995, s. 186.
141	Kazimierzów	3/24	79-76	W (2)	osada kurhan	fr. cer. odl. krzem.	k. trzcin. - EB	Badania AZP H. Taras 1995, s. 186-187.
142	Lipniak	1/25	79-76	OW (2)	śląd osadn.	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
143	Wólka Komaszycka	2/120	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
144	Wólka Komaszycka	3/121	80-77	OW (6)	obozowisko	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
145	Wólka Komaszycka	4/122	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
146	Wólka Komaszycka	5/123	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	WEB	Badania AZP
147	Wólka Komaszycka	6/124	80-77	OW (6)	osada	fr. cer.	kl - EB/II	Badania AZP
148	Wólka Komaszycka	7/125	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
149	Wólka Komaszycka	8/126	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odl. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
150	Wólka Komaszycka	9/127	80-77	OW (6)	osada	fr. cer.	WEB	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
165	Komaszyce Stare	17/151	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
166	Ruda Godowska	4/152	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
167	Ruda Godowska	5/153	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
168	Ruda Godowska	6/154	80-77	OW (6)	osada	fr. cer.	kl - EB/H	Badania AZP
169	Ruda Godowska	7/155	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	k.pom. - WEŻ	Badania AZP
170	Ruda Godowska	8/156	80-77	OW (6)	obozowisko śląd osadn.	wyr. krz., fr. cer. fr. cer.	WEB kl - EB/H	Badania AZP
171	Ruda Godowska	9/157	80-77	OW (6)	osada osada	fr. cer. fr. cer.	k. trzcin. - EB k. pom. - WEŻ	Badania AZP
172	Ruda Godowska	10/158	80-77	OW (6)	obozowisko obozowisko	odł. krzem. fr. cer.	pradz. nieokreśl. k. pom. - WEŻ	Badania AZP
173	Ruda Godowska	11/159	80-77	OW (6)	obozowisko	fr. cer.	k. pom. - WEŻ	Badania AZP
174	Ruda Godowska	12/160	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
175	Ruda Godowska	13/161	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	k. pom. - WEŻ	Badania AZP
176	Ruda Godowska	14/162	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	kl - EB/H	Badania AZP
177	Ruda Godowska	15/163	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
178	Ruda Godowska	16/164	80-77	OW (6)	obozowisko	fr. cer.	k. pom. - WEŻ	Badania AZP

Lp	Miejscowość	nr stan. w miejsc./ na obsz.	nr ob. AZP	rodz. strefy ochr. konserw. (nr mapy)	charakter stanowiska	material	kultura/chronologia	źródła:
179	Ruda Godowska	17/165	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
180	Ruda Godowska	18/166	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
181	Ruda Godowska	19/167	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
182	Ruda Godowska	20/168	80-77	OW (6)	śląd osadn.	fr. cer.	kl - EB/H	Badania AZP
183	Ruda Godowska	21/169	80-77	OW (6)	śląd osadn.	odł. krzem.	pradz. nieokreśl.	Badania AZP
184	Ruda Opolska	1/26	79-76	-	osada	fr. cer.	neolit	S. Nosek 1957, s. 208.
185	Górna Owczarnia	3/34	80-76	-	osada	fr. cer.	KPL-neolit	S. Nosek 1957, s. 226.
186	Górna Owczarnia	4/33	80-76	W (5)	kurhan		wcz. średn.	H. Zoll-Adamikowa 1971, ryc. 10
187	Kazimierzów	4/27	79-76	-	kurhan	szkielet, wyr. krzem	neolit/WEB	S. Nosek 1957, s. 332.
188	Baba	3/35	80-76	W (5)	kurhan		wcz. średn.	H. Zoll-Adamikowa 1971, s. 45-48.
189	Piszczyk	1/36	80-76	-	obozowisko	wyr. krzem.	mezolit.	S. Nosek 1957, s. 180.
190	Piszczyk	2/37	80-76	-	osada	fr. cer.	neolit	S. Nosek 1957, s. 208.
191	Skoków	6/32	80-76	W (5)	cment. kurhanowe	fr. cer.	wcz. średn.	rej. zab. A/11555
192	Skoków	7/38	80-76	-	osada	fr. cer.	wcz. średn.	H. Zoll-Adamikowa 1971, ryc. 10.

#### WYKAZ SKRÓTÓW:

ep. kam. - epoka kamienia ( do 8300 r. p.n.e), WEB - wczesna epoka brązu (1900-1600 r. p.n.e), OWR - okres wpływów rzymskich (I-V w. n.e.), MOPR - młodszy okres przedrzymski (II-I w. n.e), WEŻ - wczesna epoka żelaza (650-200 r. p.n.e), wcz. średn. - wczesne średniowiecze (VI-XIII w.), średn. - średniowiecze (XIV -XV w.), pradz. nieokreśl. - pradžejowa nieokreślona, KCWR - kultura ceramiki wstęgowej rytej (5500-5200 r. p.n.e), KPL - kultura pucharów lejkowatych (3300-2500 r. p.n.e), KCG-D - kultura ceramiki grzebykowo-dółkowej (2300-1700 r. p.n.e), KAK - kultura amfor kulistych, KCSz - kultura ceramiki sznurowej (2200-1900 r. p.n.e), k. trz. - kultura trzciniecka (16000-1200 r. p.n.e.), kł - kultura łużycka (1200-400 r. p.n.e.), k. pom. - kultura pomorska (550-200 r. p.n.e), k. przew. - kultura przeworska (II w. p.n.e - V w. n.e.),

**Zabytki architektury i budownictwa  
na terenie gminy Opole Lub.**

## **GMINA OPOLE LUBELSKIE**

### **BIAŁOWODA**

1. STODOŁA w zagrodzie nr 14, wł. Franciszek Łakomy, drewn., ok. 1925.

### **ĆWIĘTALKA**

2. DOM NR 7, wł. Ryszard Adamczyk, drewn., ok. 1900.
3. DOM NR 16, wł. Jan Szkutnik, drewn., ok. 1900.
4. STUDNIA Z OBUDOWĄ obok domu nr 16, drewn., 1910.

### **DAROWNE**

5. DOM NR 16, wł. Wacław Mendak, drewn., l. 20 XX.
6. DOM NR 24, wł. Marianna Wójtowicz, drewn., l. 20 XX.

### **DĄBROWA GODOWSKA**

7. DOM NR 15, wł. Stanisław Pietroń, drewn., 1910.

### **EMILCIN**

8. ZAGRODA NR 46, wł. Henryk Złotuch:
  - a. dom, drewn., pocz. XX,
  - b. stodoła, drewn., 1946.
9. DOM NR 57, wł. Wiesław Kiełek, drewn., pocz. XX.
10. DOM NR 67, wł. Władysław Kaczmarski, drewn., l. 30 XX.

### **GÓRNA OWCZARNIA**

11. DOM NR 12, wł. Lucjan Jurak, drewn., 1920.

### **GÓRY KLUCZKOWSKIE**

12. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKIEGO:
  - a. czworak, ob. dom nr 60, mur., ok. 1900,
  - b. spichlerz, mur., ok. 1900.

13. DOM NR 22. wł. Edward Samorek, drewn., l. 30 XX.

### GÓRY OPOLSKIE

14. DOM NR 69, wł. Stanisław Gałuszewski, drewn., 1920.

### GRABÓWKA

15. DOM NR 17. wł. Genowefa Kulik. drewn., 1920.

### JANISZKOWICE

16. DOM NR 10. wł. Jan Ducka, drewn., l. 30 XX.

17. DOM NR 14, wł. Jan Pietras, drewn., l. 30 XX.

18. DOM NR 17, wł. Piotr Dacek, drewn., l. 20 XX.

19. DOM NR 29, wł. Jan Bigos, drewn., k. XIX.

20. DOM NR 36, wł. Józef Możdżeń, drewn., l. 30 XX.

21. DOM NR 37, wł. Józef Sitarski, drewn., l. 20 XX.

22. DOM NR 45. wł. Jan Gogół, drewn., l. 30 XX.

23. DOM NR 46, wł. Jakub Pietras. drewn., l. 30 XX.

24. DOM NR 51, wł. Emilia Bigora. drewn., l. 20 XX.

25. DOM NR 62, wł. Józef Płaza, drewn., l. 20 XX.

26. DOM NR 84, wł. Feliksa Kocoń, drewn., ok. 1900.

27. DOM NR 103, wł. Ryszard Przybyciński, drewn., l. 20 XX.

28. DOM NR 115, wł. Stefan Woś, drewn., l. 30 XX.

29. DOM NR 117, wł. Józef Woś, drewn., l. 30 XX.

30. DOM NR 119, wł. Mieczysław Pietras, drewn., k. XIX.

31. DOM NR 129, wł. Jan Krupa, drewn., ok. 1900.

32. DOM NR 130, wł. Czesław Niezbecki, drewn., ok. 1900.

33. DOM NR 138, wł. Andrzej Mędrek, drewn., l. 30 XX.

34. DOM NR 140, wł. Józef Trościński, drewn., l. 20 XX.

35. DOM NR 142, wł. Jan Gałacki, drewn., l. 20 XX.

**JANKOWA**

36. DOM NR 8, wł. Jan Węgrzyn, drewn., 1920.

**KAZIMIERZÓW**

37. ZAGRODA NR 48, wł. Jan Czarnota:  
a. obora, mur., ok. 1920,  
b. stodoła, drewn., ok. 1920.
38. OBORA w zagrodzie nr 13, wł. Maria Woś, mur., 1933.

**KLUCZKOWICE**

39. LEŚNICZÓWKA, mur., pocz. XX.
40. SZKOŁA, ob. dom, mur., ok. 1900.
41. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. Zespół Szkół Rolniczych:  
a. pałac, mur., 1821–1831, przebud. k. XIX. *arch. Konstanty Wojciechowski*,  
b. szkoła, ob. warsztaty, mur., ok. 1890,  
c. stajnia, ob. obora, mur., 1 poł. XIX,  
d. park krajobrazowy, ok. 1838.
42. ZAGRODA KOWALSKA NR 51, wł. Franciszek Adamczyk:  
a. kuźnia, drewn., l. 30 XX,  
b. dom kowala, drewn., l. 30 XX.
43. ZAGRODA NR 75, wł. Maria Kowalska:  
a. dom, drewn., l. 20 XX,  
b. chlew, drewn., l. 20 XX,  
c. stodoła, drewn., ok. 1900.
44. ZAGRODA NR 117, wł. Jan Nita:  
a. dom, drewn., l. 30 XX,  
b. stodoła, drewn., l. 30 XX.
45. DOM NR 1, wł. Szczepan Banach, drewn., pocz. XX.
46. DOM NR 7, wł. Antonina Szelağ, drewn., l. 30 XX.
47. DOM NR 11, wł. Franciszek Ligęza, drewn., l. 30 XX.
48. DOM NR 15, wł. Julian Parcheta, drewn., l. 30 XX.
49. DOM NR 19, wł. Józef Smętek, drewn., pocz. XX.
50. DOM NR 23, wł. Mieczysław Kobialka, drewn., l. 30 XX.
51. DOM NR 36, wł. Zofia Wiącek, drewn., l. 30 XX.
52. DOM NR 47, wł. Julian Jezierski, drewn., l. 30 XX.
53. DOM NR 52, wł. Kazimierz Wawrzycki, drewn., l. 30 XX.

54. DOM NR 57. wł. Jan Jakubowski, drewn., pocz. XX.
55. DOM NR 74. wł. Jan Szalach, drewn., l. 30 XX.
56. DOM NR 77. wł. Józefa Bryś, drewn., l. 30 XX.
57. DOM NR 92. wł. Czesław Adamczyk, drewn., l. 20 XX.
58. DOM NR 108. wł. Henryk Makos, drewn., l. 30 XX.
59. DOM NR 113. wł. Wanda Okoniewska, drewn., l. 20 XX.
60. DOM NR 115. wł. Jan Jurak, drewn., l. 20 XX.
61. DOM NR 120. wł. Czesław Józwicki, drewn., ok. 1900.
62. DOM NR 121. wł. Jan Wit, drewn., ok. 1900.
63. DOM NR 123. wł. Andrzej Suberson, drewn., l. 30 XX.
64. DOM NR 126. wł. Jan Turos, drewn., ok. 1900.
65. DOM NR 134. wł. Józef Binięda, drewn., l. 30 XX.
66. DOM NR 137. wł. Stanisław Duda, drewn., l. 30 XX.
67. DOM NR 146. wł. Bolesław Łach, drewn., l. 30 XX.
68. DOM NR 147. wł. Bogdan Stolarz, drewn., ok. 1900.
69. DOM NR 149. wł. Antoni Kozdęba, drewn., l. 30 XX.
70. DOM NR 153. wł. Jan Gnetner, drewn., l. 20 XX.
71. ZESPÓŁ BROWARU PAŁACOWEGO, wł. ZPOW „Fruktopol” Lublin:
  - a. browar, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX,
  - b. budynek administracji, mur., 2 poł. XIX,
  - c. warsztaty, mur., ok. 1900,
  - d. magazyn, mur., ok. 1900,
  - e. magazyn, drewn., ok. 1900,
  - f. stajnia, mur., ok. 1900,
  - g. studnia z obudową, mur., ok. 1900.
72. KUŹNIA NR 154, wł. Jan Adamczyk, drewn., l. 30 XX.

#### LEONIN

73. DOM NR 3, wł. Marianna Czopek, drewn., ok. 1910.
74. DOM NR 10, wł. Bolesław Bielenny, drewn., ok. 1920.
75. DOM NR 17, wł. Aniela Socha, drewn., ok. 1910.
76. DOM NR 31, wł. Janina Szuba, drewn., 1920.

**MAJDAN TRZEBIESKI**

77. ZAGRODA NR 9, wł. Bronisław Łajca:  
a. dom, drewn., l. 20 XX,  
b. obora ze stodołą, mur.-drewn., pocz. XX.
78. ZAGRODA NR 10, wł. Stanisława Łajca:  
a. dom, drewn., l. 20 XX,  
b. stodoła, drewn., l. 20 XX.
79. ZAGRODA NR 13, ob. nie użytkowana:  
a. dom, drewn., l. 20 XX,  
b. chlew, drewn., l. 20 XX,  
c. stodoła, drewn., l. 20 XX.
80. ZAGRODA NR 33, wł. Zdzisław Babski:  
a. dom, drewn., l. 20 XX,  
b. stodoła, drewn., l. 20 XX.
81. DOM NR 7, wł. Edward Wójtowicz, drewn., l. 20 XX.
82. DOM NR 26, wł. Bronisław Sola, drewn., l. 30 XX.

**NIEZDÓW (cz. m. Opole Lubelskie)**

83. SZKOŁA. mur., l. 30 XX.
84. ZESPÓŁ PAŁACOWY:  
a. pałac, ob. szkoła rolnicza. mur., 1785–1787. *arch. Dominik Merlini*. przebud. 1847–1869. zniszczony pożarem i odbud. 1889. zniszczony 1914–1918. odbud., remont i adaptacja na dom kolonijny 1954–1957. remont. 1968.  
b. 2 oficyny. wł. Zgromadzenie Sióstr Służek NMP, mur., pocz. XIX. remont..  
c. stajnia. wł. PGR, mur., ok. 1900.  
d. chlew, wł. PGR, mur., ok. 1900.  
e. stodoła, wł. PGR, mur.-drewn., ok. 1900.  
f. budynek pompy. mur., XIX.  
g. park krajobrazowy, XVIII, przekomponowany 1905. *proj. Walerian Kronenberg*.
85. ZAGRODA NR 73, wł. Klemens Krzyżanowski:  
a. dom, drewn., ok. 1900,  
b. stodoła, drewn., ok. 1900.
86. ZAGRODA NR 74, wł. Zdzisław Mędak:  
a. dom, drewn., l. 30 XX,  
b. stodoła, drewn., l. 30 XX.
87. ZAGRODA NR 188, wł. Mieczysław Korgol:  
a. dom, drewn.-mur., 1915,  
b. obora, mur., 1915,  
c. stodoła, drewn., 1915.

88. ZAGRODA NR 191. wł. Jan Szafran:
  - a. dom, drewn., ok. 1900,
  - b. stodoła, drewn., l. 30 XX.
89. DOM NR 18, wł. Jan Duda, drewn., l. 20 XX.
90. DOM NR 43, wł. Ludwik Brzozowski, drewn., l. 20 XX.
91. DOM NR 44, wł. Helena Superson, mur., pocz. XX.
92. DOM NR 45, wł. Tadeusz Plis, drewn., l. 20 XX.
93. DOM NR 49, wł. Stanisław Gogół, drewn., ok. 1900.
94. DOM NR 53, wł. Jan Przybycień, drewn., ok. 1900.
95. DOM NR 59, wł. Jan Rejn, drewn., ok. 1900.
96. DOM NR 60, wł. Zofia Węgrzyn, drewn., ok. 1900.
97. DOM NR 66, wł. Bronisław Kobiałka, drewn., ok. 1900.
98. DOM NR 89, wł. Mieczysław Zawadzki, drewn., l. 30 XX.
99. DOM NR 90, wł. Witold Ciosek, drewn., ok. 1900.
100. DOM NR 95, wł. Piotr Resztak, drewn., k. XIX.
101. DOM NR 113, wł. Jerzy Strawa, drewn., l. 20 XX.
102. DOM NR 127, wł. Ziemowit Kocoń, drewn., l. 20 XX.
103. DOM NR 141, wł. Czesław Wszelaki, mur., pocz. XX.
104. DOM NR 157, wł. Maria Sobka, drewn., l. 20 XX.
105. DOM NR 158, wł. Ryszard Mędak, drewn., l. 20 XX.
106. DOM NR 161, wł. Paweł Konopa, drewn., l. 20 XX.
107. DOM NR 162, wł. Jan Malen, drewn., l. 20 XX.
108. DOM NR 166, wł. Miron Bartosak, drewn., l. 30 XX.
109. DOM NR 182, wł. Stanisław Bigora, drewn., ok. 1900.
110. DOM NR 185, wł. Mieczysław Kramek, drewn., l. 20 XX.
111. DOM NR 190, wł. Józef Karpol, drewn., l. 20 XX.
112. DOM NR 192, wł. Bolesław Sanecki, drewn., k. XIX.
113. DOM NR 195, wł. Feliksa Strawa, drewn., l. 20 XX.
114. DOM NR 205, wł. Mieczysław Marzec, drewn., l. 20 XX.
115. DOM NR 209, wł. Franciszek Gentarczyk, drewn., ok. 1910.
116. DOM NR 210, wł. Adam Szafran, drewn., pocz. XX.

117. DOM NR 213, wł. Bronisław Marzec, drewn., ok. 1880.
118. DOM NR 214, wł. Wojciech Pomorski, drewn., pocz. XX.
119. DOM NR 215, wł. Władysław Świerkosz, drewn., pocz. XX.
120. DOM NR 219, wł. Aleksander Pawłowski, drewn., pocz. XX.
121. DOM NR 223, wł. Agnieszka Leśniak, drewn., l. 20 XX.
122. OBORA w zagrodzie nr 146, wł. Henryk Szkutnicki, mur.-drewn., pocz. XX.
123. OBORA w zagrodzie nr 151, wł. Eugeniusz Strawa, mur.-drewn., ok. 1953.
124. STODOŁA w zagrodzie nr 149, wł. Stanisław Kobiałka, drewn., ok. 1900.
125. STODOŁA w zagrodzie nr 154, wł. Bolesław Strawa, drewn., pocz. XX.
126. STODOŁA w zagrodzie nr 205, wł. Mieczysław Marzec, drewn.-mur., ok. 1900.

#### NOWE KOMASZYCE

127. ZAGRODA NR 20, wł. Marian Gołofit:
  - a. dom, drewn., l. 30 XX,
  - b. stodoła, drewn., l. 30 XX.
128. ZAGRODA NR 41, wł. Aleksy Przewłoka:
  - a. dom, drewn., pocz. XX,
  - b. stodoła, drewn., pocz. XX.
129. DOM NR 13, wł. Stanisław Kwietniewski, drewn., l. 20 XX.
130. DOM NR 16, wł. Stanisław Wiewiórka, drewn., l. 20 XX.
131. DOM NR 33, wł. Anna Jurak, drewn., ok. 1900.
132. DOM NR 34, wł. Stanisława Zielińska, drewn., ok. 1900.
133. DOM NR 43, wł. Czesław Migora, drewn., ok. 1900.
134. DOM NR 44, wł. Stanisław Kołodziejczyk, drewn., ok. 1900.
135. DOM NR 46, wł. Antoni Kolczyński, drewn., k. XIX.
136. DOM NR 50, wł. Józef Kaczmarek, drewn., pocz. XX.
137. DOM NR 51, wł. Władysław Wójcik, drewn., pocz. XX.

**OŻARÓW DRUGI**

233. DOM NR 13, wł. Helena Maziarczyk, drewn., 1908.

**OŻARÓW PIERWSZY**

234. OBORA w zagrodzie nr 29, wł. Julian Bijak, mur., 1932.

**POMORZE**

235. MŁYN WODNY, wł. Stefan Chechliński, drewn., 1918.

**PUSZNO GODOWSKIE**

236. SZKOŁA, drewn., l. 20 XX.

237. ZAGRODA NR 62, wł. Józef Piekysz:

a. dom, drewn., ok. 1915,

b. obora, drewn., ok. 1910.

238. DOM NR 10, wł. Bronisława Boryc, drewn., 1915.

239. DOM NR 12a, wł. Zofia Zygmunt, drewn., ok. 1920.

240. DOM NR 31, wł. Jan Madejek, drewn., k. XIX.

241. DOM NR 38, wł. Jan Fiuk, drewn., k. XIX.

242. DOM NR 52, wł. Jan Fiuk, drewn., 1910.

243. DOM NR 66, wł. Władysław Fiuk, drewn., 1914.

244. OBORA w zagrodzie nr 29, wł. Aleksy Jurak, drewn., 1920.

245. STODOŁA w zagrodzie nr 28, wł. Piotr Puzoń, drewn., ok. 1930.

246. STODOŁA w zagrodzie nr 43, wł. Jan Jurak, drewn., 1950.

247. STODOŁA w zagrodzie nr 84, wł. Stanisław Jakubczyk, drewn., ok. 1920.

**RUDA GODOWSKA**

248. DWÓR, ob. dom nr 1/3, wł. Piotr Bangmaroier, drewn., 2 poł. XIX.

249. ZAGRODA NR 5, wł. Maria Pikuła:

a. dom, drewn., ok. 1900.

b. stodoła, drewn., ok. 1900.

250. DOM NR 12, wł. Jan Kowalski, drewn., pocz. XX.

251. DOM NR 14, wł. Kazimierz Kowalski, drewn., 1912.

252. DOM NR 20, wł. Janina Kozak, drewn., 1918.

253. SPICHLERZ w zagrodzie nr 17, wł. Stanisław Pikuła, drewn., ok. 1900.

### SKOKÓW

254. ZESPÓŁ DWORSKI:

- a. dwór, ob. szkoła, mur., XIX, gruntownie przebud.,
- b. pozostałości parku, XIX.

255. DOM NR 26, wł. Leonard Żelechowski, drewn., 1901.

256. DOM NR 34, wł. Helena Kalita, drewn., ok. 1930.

### STANISŁAWÓW

257. DOM NR 24, wł. Henryk Józefczak, drewn., 1913.

### STARE KOMASZYCE

258. ZESPÓŁ DWORSKI:

- a. dwór, ob. dom nr 37, drewn., pocz. XX,
- b. obora, mur., pocz. XX.

259. DOM NR 6, wł. Mieczysław Kotniewski, drewn., k. XIX.

260. DOM NR 7, wł. Roman Pietroń, drewn., ok. 1900.

261. DOM NR 17, wł. Aleksander Klocek, drewn., k. XIX.

### STARY FRANCISZKÓW

262. ZAGRODA NR 63, wł. Marianna Kundel:

- a. dom, mur., ok. 1915,
- b. stodoła, drewn., ok. 1915.

263. DOM NR 29, wł. Władysław Maciąg, drewn., 1935.

264. DOM NR 45, wł. Henryk Julak, drewn., 1905.

265. OBORA w zagrodzie nr 43, wł. Jacek Lankamer, mur., 1922.

### TRUSZKÓW

266. DOM NR 11, wł. Władysław Furdal, drewn., ok. 1911.

### TRZEBIESZA

267. KAPLICZKA, mur., pocz. XX.

268. ZAGRODA NR 17, wł. Konstanty Goguł:

- a. dom, drewn., l. 30 XX,
- b. stodoła, drewn., l. 30 XX.

269. ZAGRODA NR 18, wł. Henryk Złotucha:  
a. dom, drewn., k. XIX,  
b. stodoła, drewn., k. XIX.
270. ZAGRODA NR 32, wł. Józef Dzwonik:  
a. dom, drewn., l. 30 XX,  
b. stodoła, drewn., l. 30 XX.
271. DOM NR 7, wł. Edward Jarosz, drewn., l. 20 XX.
272. DOM NR 20, wł. Józef Mędrak, drewn., l. 20 XX.
273. DOM NR 24, wł. Eugeniusz Mirosław, drewn., l. 20 XX.
274. DOM NR 36, wł. Aleksander Szczucki, drewn., l. 20 XX.
275. DOM NR 38, wł. Henryk Bigos, drewn., l. 30 XX.

#### WANDALIN

276. ZAGRODA NR 87, wł. Ludwik Zarzycki:  
a. dom, drewn., 1912,  
b. obora z chlewem i spichlerzem, drewn., 1915,  
c. stodoła, drewn., 1925.
277. DOM NR 95, wł. Zbigniew Górski, drewn., l. 20 XX.
278. KUŹNIA NR 40, wł. Helena Wójcicka, drewn., l. 30 XX.
279. STODOŁA NR 46, wł. Stanisław Kilian, drewn., ok. 1920.

#### WOLA RUDZKA

280. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO:  
a. czworak, ob. dom nr 31, wł. Jadwiga Jarosławska, mur., ok. 1900.  
b. młyn wodny, wł. GS, mur., 1909.
281. DOM NR 8, wł. Stefan Bielań, mur., 1931.

#### WRZELOWIEC

282. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. TRÓJCY PRZENAJŚWIĘTSZEJ I MB CZĘSTOCHOWSKIEJ:  
a. kościół, mur., 1777–1784, restaur. 1867, dobud. zakrystii i przedsionka 1902, gruntownie restaur. 1914–1918, remont.: 1921, 1930, 1948 i 1973–1975,  
b. dzwonnica, mur., k. XVIII,  
c. ogrodzenie z 4 kapliczkami i bramką, mur., k. XVIII,  
d. plebania, ob. biblioteka, mur., k. XVIII, remont. 1991,  
e. organistówka, ob. poczta, mur., 1905.
283. KAPLICZKA ŚW. JANA NEPOMUCENA, drewn., XVIII/XIX.

284. OCHRONKA, następnie szkoła, ob. dom nr 57, wł. ZPOW w Kluczkowicach, mur., ok. 1900.
285. ZAGRODA NR 55, wł. Cecylia Pinkiewicz:
  - a. dom, drewn., ok. 1900,
  - b. stodoła, drewn., ok. 1900.
286. DOM NR 2, wł. Józef Jakubowski, mur., ok. 1900.
287. DOM NR 3, wł. Janina Kocińska, drewn., k. XIX.
288. DOM NR 7, wł. Maria Zyska, drewn., k. XIX.
289. DOM NR 15, wł. Bronisław Ciuba, drewn., ok. 1900.
290. DOM NR 17, wł. Stanisław Kotowski, drewn., 1905.
291. DOM NR 18, wł. Stefan Samonek, drewn., k. XIX.
292. DOM NR 19, wł. Józef Duda, drewn., k. XIX.
293. DOM NR 21, wł. Józef Zapaliński, drewn., ok. 1910.
294. DOM NR 30, wł. Aniela Grzywa, drewn., ok. 1900.
295. DOM NR 32, wł. Zofia Zapalska, mur., ok. 1900.
296. DOM NR 35, wł. Władysław Samołyk, drewn., k. XIX.
297. DOM NR 36, wł. Aniela Paluch, drewn., k. XIX.
298. DOM NR 37, wł. Stanisław Paluch, mur., ok. 1900.
299. DOM NR 38, ob. sklep, mur., ok. 1900.
300. DOM NR 39, wł. Stefan Mucha, mur., ok. 1900.
301. DOM NR 46, wł. Zofia Kokoszka, drewn., l. 20 XX.
302. DOM NR 50a, wł. Michalina Winiarska, drewn., ok. 1900.
303. DOM NR 50b, wł. Barbara Piwiarska, drewn., ok. 1900.
304. DOM NR 57b, wł. Aleksander Bryś, mur., k. XIX.
305. DOM NR 59, wł. Władysław Adamczyk, drewn., k. XIX.
306. DOM NR 61, ob. nie użytkowany, drewn., k. XIX.
307. DOM NR 65, wł. Stanisław Gąsior, drewn., k. XIX.
308. DOM NR 67, wł. Kazimierz Giza, drewn., ok. 1900.
309. DOM NR 68, wł. Tadeusz Samonek, mur., ok. 1900.
310. DOM NR 72, wł. Franciszek Duda, drewn., k. XIX.
311. DOM NR 79, wł. Czesław Adamczyk, mur., pocz. XX.

312. DOM NR 82, wł. Stanisław Kalinowski, drewn., k. XIX.
313. DOM NR 83, wł. Jan Kiszka, drewn., ok. 1900.
314. DOM NR 86, wł. Stanisław Superson, drewn., ok. 1900.
315. DOM NR 88, wł. Władysław Mrzygłód, drewn., k. XIX.
316. DOM NR 96, wł. Aleksander Kurek, drewn., ok. 1900.
317. DOM NR 97, wł. Jerzy Małecki, drewn., ok. 1900.
318. DOM NR 99, wł. Stanisław Grzywa, drewn., k. XIX.
319. DOM NR 101, wł. Zofia Rola, drewn., k. XIX.
320. DOM NR 102, wł. Zofia Pinkiewicz, drewn., k. XIX.
321. DOM NR 103, wł. Antonina Adamczyk, drewn., k. XIX.
322. DOM NR 105, ob. nie użytkowany, drewn., 1928.
323. DOM NR 107, wł. Jan Grabski, drewn., k. XIX.
324. DOM NR 109, wł. Jan Stochmal, mur., ok. 1900.
325. DOM NR 116, wł. Bronisław Ligeza, drewn., l. 20 XX.
326. DOM NR 117, wł. Jan Pilat, drewn., ok. 1900.
327. DOM NR 122, wł. Stanisław Syska, drewn., k. XIX.
328. DOM NR 123, wł. Kazimierz Kobiałka, mur., ok. 1900.
329. DOM NR 124, wł. Władysław Niezgoda, mur., ok. 1900.
330. DOM NR 138, wł. Czesław Adamczyk, mur., ok. 1900.
331. DOM NR 139, wł. Maria Szymczyk, drewn., k. XIX.
332. DOM NR 142, wł. Czesław Adamczyk, drewn., k. XIX.
333. STODOŁA w zagrodzie nr 131, wł. Władysław Duda, drewn., k. XIX.

## ZAGRODY

334. DOM NR 5, wł. Anna Sitarska, drewn., pocz. XX.
335. DOM NR 8, wł. Wacław Woźniak, drewn., k. XIX.
336. DOM NR 14, wł. Jan Kuzior, drewn., pocz. XX.
337. DOM NR 20, wł. Janina Dudziak, drewn., l. 20 XX.
338. DOM NR 21, wł. Aleksandra Zaborowska, drewn., l. 20 XX.
339. DOM NR 23, wł. Tadeusz Maros, drewn., k. XIX.

340. DOM NR 24, wł. Feliksa Balak, drewn., k. XIX.
341. DOM NR 29, wł. Jan Wesołowski, drewn., l. 20 XX.
342. DOM NR 30, wł. Jan Kuś, drewn., l. 20 XX.
343. DOM NR 32, wł. Antoni Gogół, drewn., l. 20 XX.
344. DOM NR 33, wł. Helena Burzyńska, drewn., l. 20 XX.
345. DOM NR 35, wł. Maria Kuś, drewn., k. XIX.
346. DOM NR 38, wł. Marianna Baska, drewn., l. 20 XX.
347. DOM NR 45, wł. Genowefa Piłat, drewn., ok. 1900.
348. DOM NR 60, wł. Paulina Wicha, drewn., ok. 1900.
349. DOM NR 66, wł. Witold Komorowski, drewn., ok. 1900.
350. DOM NR 85, wł. Marianna Mędak, drewn., ok. 1900.
351. DOM NR 86, wł. Janusz Wójtowicz, drewn., l. 20 XX.
352. DOM NR 99, wł. Michał Buczyński, drewn., l. 20 XX.
353. DOM NR 106, wł. Wacław Kuś, drewn., l. 20 XX.
354. DOM NR 107, wł. Stefan Kobiałka, drewn., l. 20 XX.
355. DOM NR 116, wł. Stanisław Kuś, drewn., l. 20 XX.
356. DOM NR 147, wł. Aniela Goltman, drewn., ok. 1900.
357. DOM NR 167, wł. Bolesław Warchoń, drewn., ok. 1900.
358. DOM NR 168, wł. Stanisław Wojtaluk, mur., ok. 1900.
359. STODOŁA w zagrodzie nr 46, wł. Czesław Mozdzeń, drewn., ok. 1900.

### ZAJĄCZKÓW

360. KAPLICZKA, mur., 1929.
361. DOM NR 10, wł. Zbigniew Pietroń, drewn., ok. 1925.

### ZOSIN

362. ZAGRODA MŁYNARSKA:  
a. młyn wodny, wł. Henryk Józefacki, drewn., 2 poł. XIX,  
b. dom młynarza, ob. nr 9, wł. Bolesław Jakubczyk, drewn., 2 poł. XIX.
363. DOM NR 15, wł. Stefan Jakubczyk, drewn., k. XIX.
364. DOM NR 21, wł. Mieczysław Wojtanek, drewn., k. XIX.

365. DOM NR 34, wł. Stanisława Kramek, drewn., ok. 1900.
366. DOM NR 43, wł. Józef Miotła, drewn., ok. 1900.
367. DOM NR 47, wł. Marian Mroczkowski, drewn., k. XIX.
368. DOM NR 51, wł. Bolesław Kiełak, drewn., ok. 1900.
369. DOM NR 53, wł. Józef Wilczyński, drewn., ok. 1900.
370. DOM NR 54, wł. Antonina Kucharczyk, drewn., 1925.
371. OBORA w zagrodzie nr 49, wł. Helena Kuzioła, mur., 1926.
372. STODOŁA w zagrodzie nr 48, wł. Jan Starek, drewn., pocz. XX.

**Zasady ochrony konserwatorskiej  
na terenie gminy Opole Lub.**

### III. WALORYZACJA

#### 1. Analiza waloryzacyjna krajobrazu kulturowego gminy

Bardzo ważną kwestią dla krajobrazu kulturowego gminy i oceny zasobów jej wartości kulturowych, okazuje się analiza struktury własnościowej.

Mianowicie w punkcie I/1 wykazano, że w gminie brak było królewskich, a całość obszaru należała pierwotnie tylko do trzech rodów szlacheckich: Słupeckich (w zachodniej części gminy), Maciejowskich (we wschodniej części) i Wrzelowskich (w części południowo – zachodniej).

Były to średniej wielkości rody, dysponujące tylko jedną siedzibą w gnieździe rodowym i tu fundujące obiekty sakralne. Ośrodek rodowy Maciejowskich leżał poza granicami gminy (zresztą w końcu XVI wieku scedowali oni dobra na uposażenie oo. jezuitów) – stąd w wyjątkowo dużej gminie opolskiej znajdowała się minimalna ilość zabytków z wcześniejszego okresu staropolskiego. Były to: półobronna siedziba Słupeckich, poprzedzająca obecny pałac w Opolu oraz obronna siedziba Wrzelowskich o nie ustalonym bliżej zlokalizowaniu w okolicach Kluczkowic i Wrzelowca (por. KATALOG). Układ urbanistyczny Wrzelowca, lokowanego w 1543 roku, także należy do zabytków epoki staropolskiej.

Były to ośrodki nie wykraczające poza przeciętną w skali regionu.

Dopiero przejście dóbr opolskich w ręce magnackie w XVIII wieku (Tarłowie, Lubomirscy, Rzewuscy) – rzutowało na klasę związanych z tym okresem zabytków.

W latach 1770 – tych zespół opolski, przekształcony przez Dominika Merliniego, stał się jedną z pierwszych w Polsce rezydencji pałacowo – parkowych w stylu barokowo – klasycystycznym. Natomiast powstała w pobliżu (1787) rezydencja Aleksandra Lubomirskiego w Niezdowie stanowi przykład willi klasycystycznej.

Przebudowa kościoła w Opolu przydała mu też cech dobrego baroku, a fundacje Zofii z Krasieńskich 1° Tarłowej, 2° Lubomirskiej dla sprowadzonych do Opoła oo. pijarów (kolegium, szkoły rzemiosł) – trzeba traktować w kategoriach najświetlejszych ówczesnie poczynań magnackich w posiadanych dobrach.

Skupiało się to jednak niemal wyłącznie w samym ośrodku dóbr, nie obejmując interesującego nas tu obszaru gminy. Jedynym wyjątkiem jest fundacja kościoła we Wrzelowcu przez Zofię z Krasieńskich Lubomirską, w tychże latach 1770 – tych, w stylu klasycystycznym.

Ponieważ w 1926 roku Kleniewscy wzorowali na niej swoją kaplicę grobową wystawioną na pobliskim cmentarzu wrzelowieckim, należy stwierdzić, że klasycyzm wycisnął piętno na architekturze sakralnej w tym regionie (dodać tu należy niezbyt odległą klasycystyczną kaplicę w Polanówce). Poza tym w gminie występują już tylko współczesne kaplice. Nie obserwuje się też wytworzenia się lokalnej grupy starszych kapliczek.

W połowie XIX wieku w posiadanie dóbr opolskich wszedł były ich zarządca Kazimierz Wydrychiewicz, którego aspiracje były w pełni zaspokojone zastanymi budowlami rezydencjonalnymi i sakralnymi.

Całą swą energię i umiejętności skierował on na uprzemysłowienie zakupionych dóbr. To z tego okresu datują się początki cukrowni w Opolu i gorzelnii w Kluczkowicach oraz wszelkie prace melioracyjne w dolinach Chodelki, Baby vel Jankówki vel Leonki oraz Wrzelowianki.

Wszystko to kontynuowały od 1872 roku trzy pokolenia Kleniewskich – następnych posiadaczy dóbr opolskich.

Nastąpił wówczas podział dóbr pomiędzy dwóch synów Franciszka Kleniewskiego: Władysława i Jana.

Z nich Władysław stał się właścicielem wschodniej części dóbr z Opołem i Niezdowem, a Jan reszty interesującej nas opolszczyzny oraz Łazisk, Szczekarkowa i in. wsi położonych już w gminach Łaziska i Wilków. Rodzina

Kleniewskich kierowała się w swoich poczynaniach wspólną polityką ekonomiczną dla całości dóbr, traktując np. nowopowstałe zakłady z Zagłobie jako wspólną własność rodzinno – akcyjną, wyłączoną spod podziałów nieruchomości.<sup>14</sup>

Bardzo interesujące byłoby prześledzenie architektury rezydencjonalnej, folwarcznej i przemysłowej na całym obszarze dóbr należących do Kleniewskich. Obszar gminy opolskiej okazuje się być wycinkiem szerokiego krajobrazu kulturowego, na którym działalność od poł. XIX wieku Wydrychiewicza, a potem Kleniewskich, miały wycisnąć piętno agrokultury i uprzemysłowienia. Dzięki temu Powiśle stało się krajem chmielu, sadów owocowych i buraka cukrowego.

Wyraźnie nastąpiło też ogólne podniesienie poziomu bycia mieszkańców, czego najlepszym przykładem jest wieś Kluczkowice czy Ćwietałka z 2 ogólnodostępnymi studniami we wsi.

Starsze budownictwo przemysłowe z okresu Kleniewskich jest zróżnicowane: należy tu bowiem zarówno eklektyczna architektura cukrowni w Opolu i starszych budynków przekształconej gorzelni w Kluczkowicach, jak i upozorowany na kazimierski spichlerz wielki młyn w Woli Rudzkiej.

Jednocześnie pałac Kleniewskich w Kluczkowicach reprezentuje eklektyzm z lat 1880 – tych, któremu wartości dodaje też wystrój biblioteki zaprojektowanej później według Stanisława Witkiewicza w rzadkim na Lubelszczyźnie stylu „zakopiańskim”.

Z początków XX wieku pochodzą dwa dalsze obiekty architektury rezydencjonalnej w gminie, t. j. postklasycystyczny pałac w Skokowie i secesyjny dwór w Komaszycach Starych.

W sumie zatem, ta grupa zabytków w gminie, wyłączając Opole, reprezentowana jest wyłącznie późnymi przykładami architektonicznymi.

---

<sup>14</sup> Maria Soborska, Szkice z dziejów Kluczkowic, Lublin 1998.

Odpowiednio do tego również parki tzw. „angielskie” w Kluczkowicach i Skokowie, należą do późnych, za to o zdrowym drzewostanie i pięknym utrzymaniu, co wyraźnie jest zasługą szkolnictwa ogrodniczego w Kluczkowicach.

W ogóle siedziba Kleniewskich w Kluczkowicach okazała się ogniskować wartości kulturowe.

Oprócz wartości materialnych dołączają się tu wartości kultury niematerialnej: w zakresie szkolnictwa rolniczo – ogrodniczego. Już w końcu XIX wieku prowadzone były tu kursy gospodarstwa dla ziemianek.

W tym też celu powstała we Wrzelowcu szkoła tzw. Murowanka, później przekształcona na szkołę powszechną dla dzieci.

Oprócz Murowanki Kleniewscy przyczynili się też do powstania we Wrzelowcu organistówki – obecnie poczta. Oba obiekty wykazują charakterystyczne cechy: wzniesione są z kostki wapiennej, z wydatnym detalem z czerwonej cegły.

To samo obserwujemy w pofolwarcznych budynkach w Kluczkowicach (dawne stajnie i leśniczówka).

W sumie w omówionej grupie zabytków o różnym przeznaczeniu, ale z fundacji Kleniewskich, widoczne jest wytworzenie się lokalnego typu murowanego budownictwa z początku XX w.

W zakresie urbanistyki jedynym zabytkiem w gminie (naturalnie poza wyłączonym Opolem) jest Wrzelowiec. Jest to miasteczko rolnicze z 1543 roku, które już w 1824 roku utraciło prawa miejskie. Stagnacja gospodarcza sprawiła jednak, że to zamarłe miasteczko przetrwało niemal w nieskażonym układzie z Rynkiem, z wybiegającymi z jego naroży prostopadle ulicami i kwartałami przyrynkowej zabudowy. Walorem tej skromnej, w bardzo dużym procencie drewnianej, zabudowy jest niemal brak wtrętów nowszych.

Typ domów nie odbiega od chat, tym niemniej, jak wiemy ze źródeł, częstokroć domy były ustawiane szczytowo i z podcieniami szczytowymi.<sup>15</sup> Działki budowlane były tu małe, nie pozwalające na pełną realizację siedlisk zagrodowych. A zatem założeniem było powstanie miasteczka rzemieślniczego. Mieszczanie otrzymywali też jednak nadziały rolne, które zachowały się w postaci niezwykle czytelnego łanowego układu ról (por. plansza), co bardzo podnosi wartość zabytkową Wrzelowca.

Ponadto – najwyraźniej z powodu małych działek – na starszej kartografii widoczne są tzw. folwarki, to jest regularny zespół zabudowy gospodarczej (stodoły) w północno – zachodniej części miasteczka (il. 5.). Dziś uległo to zatarciu, gdyż oprócz budynków gospodarczych, występuje<sup>t</sup> też zabudowa mieszkalna.

Autorom opracowania nie jest znany ani jeden przykład podobnego rozwiązania w całym regionie lubelskim. Być może mamy tu dowód czerpania ze wzorów zachodnich, znanych w kręgu światłego protestanckiego rodu Słupeckich, którzy kształcili się za granicą i utrzymywali osobiste stosunki ze znanymi osobistościami Odrodzenia.

Co do wzmiankowanych podcieni, to musiały one być niezwykle atrakcyjnym elementem architektury małomiasteczkowej, niestety obecnie zupełnie zanikłym.

Jedynym świadectwem tego jest drewniany podcieniowy spichlerz plebański z Wrzelowca, przeniesiony do Muzeum Wsi w Lublinie.

Poza Wrzelowcem nie spotykamy się z podcieniami w żadnej ze wsi w gminie.

Pomimo obfitości drewna w okolicznych lasach budownictwo drewniane jest tu mało charakterystyczne. Typowe są małe, zrębowe chaty o 2 x 1 osi

---

<sup>15</sup> Małgorzata Niedzielska, Studium historyczno – urbanistyczne Wrzelowca, maszyn. 1986.

otworów. Kryte one były pierwotnie czterospadowymi strzechami, dziś w absolutnym zaniku.

Typ ten kontynuowany był do lat 1930 – tych już w postaci domów oszalowanych, pod dachami dwuspadowymi lub naczółkowymi.

Spośród ponad 40 wsi w gminie najwartościowsze zespoły tego tradycyjnego budownictwa występują w największych wsiach: Kluczkowice i Niezdów, ale także w Leoninie i częściowo w Pusznie.

b/ waloryzacja stanowisk archeologicznych.

Zdecydowana większość stanowisk pradziejowych, wśród ok. 160 odkrytych na terenie gminy Opole Lubelskie (w wykazie jest ich ponad 170, lecz część jest znana z kwerendy i ich wartość trudno ocenić) to niewielkie stanowiska punktowe. Zarejestrowano na nich śladowe ilości zabytków i mają one prawdopodobnie małą wartość konserwatorską. Ponad 20 stanowisk posiada jednak dużą wartość, choć nie ma wśród nich wybitnych stanowisk o wartościach ponadregionalnych. Dużą wartość regionalną posiadają: cmentarzisko kurhanowe w Skokowie, na którym zinwentaryzowano 5 małych kopców ziemnych rozlokowanych wokół dużego kurhanu oraz pojedyncze, lecz o dużych rozmiarach (15-20 m średnicy i 3-4 m wysokości) kurhany w Pusznie Skokowskim, Komaszycach Nowych i mniejsze w Górnej Owczarni i Babie. Cmentarzyska kurhanowe i pojedyncze kopce posiadają nie tylko dużą wartość poznawczą, ale stanowią także ważny element krajobrazowo-widokowy.

Dużą wartość poznawczą posiadają także dwie osady wczesno-średniowieczne: w Stanisławowie stan. 17, zwłaszcza, że należy ją łączyć z istniejącym niedaleko cmentarzyskiem kurhanowym i jako cały kompleks osadniczy należy objąć ścisłą ochroną. Wysokie walory naukowe także należy przypisać obozowiskom mezolitycznym w Stanisławowie stan. 18 i 19.

Wysoko należy ocenić wartość poznawczą dwu największych stanowisk z terenu gminy, które odkryto w Elźbiecie stan. 27 i Ożarowie stan. 24. W trakcie

badzeń powierzchniowych na ich powierzchni zarejestrowano materiały wczesnośredniowieczne i kultury łużyckiej. Jeszcze bogatsze osadnictwo odkryto na osadzie wielokulturowej w Niezdowie stan. 45, gdzie obok materiałów neolitycznych (bez dokładniejszego określenia) zarejestrowano także zabytki kultury łużyckiej, z okresu wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza. Bogate stanowisko odkryto w Niezdowie stan. 54 z materiałami kultury pomorskiej, z okresu wędrówek ludów i wczesnego średniowiecza. Dużą wartość naukową posiada kompleks, położonych blisko siebie, stanowisk na terenie Zagród (stan. 57-61 i 66). Zarejestrowano na ich powierzchni materiały różnokulturowe - od neolitu do wczesnego średniowiecza. Kompleks ten należy objąć ochroną konserwatorską. Stanowiskiem o dużej wartości jest także stan. 72 w Jankowej Grobli, gdzie odkryto materiały kultury ceramiki grzebykowo-dołkowej, kultury łużyckiej i z okresu lateńskiego. Jedno z najbogatszych stanowisk odkryto w Babie (stan. 89), gdzie wystąpiły zabytki mezolityczne, kultury pucharów lejkowatych, łużyckiej, przeworskiej i wczesnośredniowieczne. Wysoko należy ocenić także walory odkrytej w Górnej Owczarni na stan. 116 osady (?) kultury ceramiki sznurowej oraz kompleksu stanowisk kultury trzcinieckiej w Kazimierzowie stan. 140 - 141.

W "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opole Lub." należy objąć ochroną konserwatorską oprócz znanych archeologicznych stanowisk pradziejowych i wczesnośredniowiecznych także stanowiska średniowieczne oraz XVI - wieczne.

Archeologia średniowieczna i nowożytna wykształciła się stosunkowo niedawno, w dodatku jej rola jest w dalszym ciągu często niedoceniana, choć prowadzone na stanowiskach nowożytnych badania przynoszą bardzo ciekawe - z punktu naukowego - rezultaty. Dla potrzeb niniejszego studium częściowym uzupełnieniem tego problemu są źródła kartograficzne z XVIII i pocz. XIX wieku, na podstawie których można zlokalizować siedliska ludzkie w II poł. XVIII wieku, a te prawdopodobnie są kontynuacją wcześniejszej zabudowy.

Częściowo także uzupełniają je źródła pisane. Niemniej jednak źródła archeologiczne byłyby cennym uzupełnieniem w/w źródeł. Można je pozyskać w trakcie ewentualnych nadzorów archeologicznych, które obejmują inwestycje związane z wykopami ziemnymi.

Postuluje się objęcie stałą obserwacją archeologiczną (nadzorami) najstarszych obszarów wsi Komaszyc, Puszna, Kluczkowic i Niezdowa.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że pod względem archeologicznym gmina choć nie należy do najbogatszych na Lubelszczyźnie, posiada szereg stanowisk o dużej wartości poznawczej i należy je bezwzględnie objąć ochroną konserwatorską.

Baba kurhan 188

Skoków cmentarz kurhan 191

Komaszyce Nowe 100

Owczarnia Górna 186

Puszno Skokowskie 15

## 2. Powiązania przestrzenno – funkcjonalne i widokowe oraz dominanty architektoniczne

Nie możemy tu pominąć rozpatrzenia kwestii panoramy miasta Opole z leżącymi w jego obrębie zespołami pałacowo – parkowymi i zespołem kościelno – klasztornym. Stwierdzić jednak należy, że słabe urzeźbienie terenu oraz rozległość gruntów okolicznych wsi włączonych obecnie w granice administracyjne miasta – sprawiają, że brak jest powiązań widokowych z obszaru gminy na zespół miejski Opola. Powiązania funkcjonalne naturalnie istnieją, na zasadzie współegzystencji gospodarczej i komunikacyjnej w postaci systemu dróg wylotowych z miasta. Przy czym należy zauważyć, że w obecnej sieci drożnej nadal czynne są niemal wszystkie stare trakty, choć w dużej mierze jako drogi lokalne, częściowo uregulowane i wzbogacone o nowe połączenia.

Z najstarszych: połączenie w kierunku Chodlika podupadło już w czasach historycznego średniowiecza, a melioracje w dolinie rzeki Jankówki, doprowadziły do zupełnego zatarcia przejazdowości z centrum układu urbanistycznego Opola, poprzez rzeczkę w kierunku Jankowej.

Słabo czytelna w granicach miasta, a na dalszym przebiegu miejscami zupełnie niedrożna, jest stara droga z Opola do Wrzelowca, która została przełożona na linię Elżbiecin – Ożarów już w początkach XIX wieku.

Miało to na celu usprawnienie komunikacji Opole – Józefów przez Kluczkowice, który to kierunek uzyskał wysoką rangę wśród innych połączeń.

Z nich trakt krakowski, przez Pusznę na Urzędów, podupadł; podobnie ważne niegdyś połączenie Niezdów – Bełżyce (por. rozdział I/2). Przebieg tego starego traktu zatarł się w sieci nowszych dróg po częściowym zmeliowaniu okolicy Chodelki.

Na linii połączenia Chodla z Opolem nastąpiły też duże zmiany. Mianowicie dokonano regulacji szosy chodelskiej przez Janiszkowice, co pozostawiło na uboczu odcinek drogi przez Komaszycę – Skoków. Szosa chodelska przejęła po tej regulacji rolę głównego dojazdu od strony Lublina, co spełniała uprzednio droga z Kazimierza. Ta ostatnia pozostała bardzo ważnym połączeniem, ale głównie w kierunku Puław.

Oprócz powiązań komunikacyjnych – szczególnie w dużych kompleksach majątków ziemskich – występowały powiązania folwarków gospodarczych z ośrodkami kluczy dóbr, co niejednokrotnie przyjmowało charakter wewnętrznych, np. gwiazdzistych, układów.

W dobrach opolskich również widoczne jest dookólne usytuowanie folwarków gospodarczych w pobliżu Opola. Jednakże wszystkie one znikły w terenie, brak też było ich „gwiazdzistych” połączeń z zespołem w Opolu – zatem ten walor krajobrazu kulturowego tu nie istnieje.

Pierwotnie Niezdów posiadał odrębny system folwarków, przy czym widoczne jest ich połączenie we wspólną oś Pn. – Płd. Należały tu: właściwy

folwark w Niezdowie, usytuowany nieco na południowy wschód od zespołu pałacowego<sup>16</sup>, oraz folwarki Elżbieta i Ożarów, położone na południe w równych odległościach i połączone prostą drogą z folwarkiem głównym. Stało się to podstawą do takiejże regulacji szosy Opole – Wrzelowiec, o której powiedziano powyżej. Przy tym droga ta była – jak wykazuje tzw. mapa Kwatermistrzowska z 1836 roku – wysadzona drzewami.

Również w dobrach Kluczkowickich daje się zaobserwować celowe usytuowanie folwarku Kręciszówka na zakończeniu regularnie wytyczonej drogi dojazdowej, bijącej w kierunku pierwotnego zespołu folwarcznego w Kluczkowicach. Także ku niemu skierowana była droga z folwarku Góry Kluczkowickie, gdzie zachowały się resztki obsadzenia alejowego lipami oraz bruk na drodze dojazdowej do folwarku.

Tylko ten jeden folwark – ze względu na swoje położenie – mógł posiadać walory widokowe, obecnie w zaniku.

Satelitarnie wobec zespołu w Kluczkowicach położona też była leśniczówka, usytuowana na skraju wysokiego, zalesionego cypla ponad szosą józefowską i skierowana ku pałacowi. Występuje tu sprzężenie widokowe z pałacem kluczkowickim.

Pałac ten, opatrzony nawet wieżą z eklektycznym hełmem – winien odgrywać rolę cennej dominanty architektonicznej, tym bardziej, że poprzedza go od strony szosy kompleks stawów. Tymczasem wysokie drzewa parkowe, a przede wszystkim wielkokubaturowe zabudowania dawnej gorzelni, potem Zakładów Przetwórczych „Kluczkowice”, skutecznie przesłaniają wgląd od południa na zespół pałacowy. Z szosy józefowskiej jedynie wąskie okno widokowe pozwala dostrzec hełm wieży pałacowej. Natomiast same stawy w otoczeniu wysokiej zieleni parkowej stwarzają strefę ekspozycji krajobrazowej,

---

<sup>16</sup> Studium wartości miasta Opole Lubelskie, op. cit.

niestety opartej od zachodu o wysoką ścianę techno – przemysłowej rozbudowy Zakładów, o czym por. też w punkcie IV/1 – Kolizje.

W obrębie Zakładów istnieje kilka zabytkowych obiektów architektury przemysłowej z II poł. XIX i pocz. XX wieku, ze swobodnym wglądem z szosy józefowskiej. Jednakże współczesna rozbudowa Zakładów odebrała im walory zabytkowego zespołu przemysłowego i sensowność ekspozycji.

Pałac natomiast pięknie eksponuje się z rozległego wnętrza parkowego, poprzedzającego budowlę od płn. zachodu. W tym też kierunku (ale nie z osi pałacu) przecięty był przez park i las dukt widokowy, obecnie słabiej widoczny, ze względu na przyrost zieleni.

Pałac w Skokowie eksponuje się jedynie z drogi obiegającej park, podobnie dwór w Komaszycach Starych, gdzie strefa ekspozycji pokrywa się z parkiem.

Miasteczko Wrzelowiec nie posiada ani jednej całościowej panoramy. Bezwieżowy, klasycystyczny kościół usytuowany jest na wzniesieniu ponad Rynkiem, od strony północnej. Kościół dobrze eksponuje się wśród zieleni przykościelnej oraz poprzez młodsze nasadzenia, którymi zagospodarowano skłon terenu ku Rynkowi i sam Rynek. Oprócz zabytkowej budowli sakralnej po północnej stronie Rynku występuje cały zespół budowli przykościelnych z zabytkową plebanią i organistówką, które odbiera się we wspólnej strefie ekspozycyjnej (niestety, tuż obok znajdują się przeskalowana, nowa plebania).

Na terenie leżącego nieopodal cmentarza wznosi się kaplica grobowa Kleniewskich, upodobniona do w/w kościoła i widoczna spomiędzy drzew (brzozy z naturalnego zalesienia).

Poza tym brak jest w miasteczku dominant, poza położoną na uboczu tzw. „Murowanką”, która posiada własną dookólną strefę dobrej widoczności.

Dwa zabytkowe budynki w śródpolnym folwarku Kręciszówka – posiadają rozległą widoczność, jednakże jest to ekspozycja o słabych walorach krajobrazowych.

Poza tym w gminie do omówienia pozostają jeszcze tylko młyny. Mianowicie w Woli Rudzkiej istnieje wyjątkowo monumentalny obiekt z tej grupy zabytkowej. Jest to murowany młyn z 1909 r. piętrowy, z czerwonej cegły, ze szczytami sterczynowymi, upozorowanymi na spichlerze kazimierskie. Młyn ten usytuowany jest w miejscu starego młyna wodnego, nad stawami, przez które po grobli przebiega szosa kazimierska. Zatem obiekt pełni rolę dominanty z rozległą strefą ekspozycyjną i w sposób wysoce atrakcyjny organizuje krajobraz kulturowy w szerokim promieniu.

Podobna rola przypada drewnianemu młynowi d. wodnemu w Jankowej – Pomorzu. Jest on bowiem usytuowany nad rozległym i pięknym krajobrazowo zalewem wodnym (wykorzystywany w celach rekreacyjnych). Natomiast sam budynek młyna – współcześnie remontowany – posiada skromną bryłę, nie wnoszącą zbyt wielu walorów do krajobrazu.

W gminie opolskiej występuje dość dużo – w porównaniu z innymi terenami Ziemi Lubelskiej – kopców kurhanowych, czyli zabytków archeologicznych cechujących się własną formą krajobrazową. Jednakże ich położenie w lasach sprawia, że są one słabo czytelne w terenie, tworząc strefy ekspozycyjne jedynie w bezpośrednim otoczeniu. Jedynie duży kurhan w Komaszycach położony na łąkach – posiada dużą, dookólną strefę ekspozycyjną.

## IV. DIAGNOZA

### 1. Kolizje

W Studium wartości kulturowych Opolą jako jedną z najdotkliwszych kolizji z konserwatorskiego punktu widzenia – podnoszono przeprowadzenie kolejki wąskotorowej groblą dojazdową pomiędzy stawami, na osi dawnego założenia pałacowego w Opolu.

Dalszy przebieg kolejki przez gminę jest jednak bezkolizyjny.

Przebieg obwodnicy W – Z po południowej stronie Opolą również można uznać za bezkolizyjny, o ile jej przecięcie z drogą Niezdów – Łaziska przypadnie poza zabudową wsi Niezdów. Zaprojektowany przebieg zweryfikować jednak należy z cenniejszymi stanowiskami archeologicznymi i zastosować w ich obrębie odpowiedni rodzaj obserwacji lub nadzoru archeologicznego.

Duża kolizyjność występuje natomiast w Kluczkowicach. A mianowicie w Kluczkowicach – Osadzie bezpośrednio przylega do siebie zespół pałacowy i d. gorzelnia, przekształcona na wielką przetwórnę, z nowszą kubaturą zlokalizowaną wzdłuż dawnej alei dojazdowej do zespołu pałacowego. Przy czym stawy przypałacowe wykorzystywane są w celach rekreacyjnych, w tymże bezpośrednim pobliżu zakładu przetwórstwa przemysłowego i ruchliwej szosy do Józefowa. Wielkość zakładów, ich modernizacja, moc produkcyjna i znaczenie dla ekonomiki gminy i jej mieszkańców nie dopuszczają zamknięcia Zakładów. Jednocześnie kłóci się to z położeniem we Wrzelowieckim Parku Krajobrazowym, w obrębie którego dla Kluczkowic – Osady i wsi oraz dla Wrzelowca postuluje się w niniejszym Studium utworzenie strefy planistycznej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Położone przy szosie w odległości 3 km na północ od Kluczkowic – Osady miasteczko Wrzelowiec nie przenosi poziomem usług statusu wsi. Tym niemniej posiada zachowany układ urbanistyczny, a także duże nasycenie innymi

wartościami (por. waloryzacja) tworzącymi krajobraz kulturowy wymagający ochrony i rewaloryzacji. Tymczasem przez rynek miasteczka przebiega w/w szosa Opole – Józefów, na której ciężki ruch towarowy koliduje z kameralnością miasteczka.

Zanik dawnych folwarków gospodarczych w gminie i znaczny ubytek zespołów stawów w dolinach rzecznych można traktować w kategoriach kolizji, lub raczej może degradacji zasobów krajobrazu kulturowego gminy.

## 2. Potrzeba planów miejscowych

Poza samym Opolem ze względów konserwatorskich widzimy w gminie potrzebę planu miejscowego dla części Kluczkowic zwanej Kluczkowice – Osada oraz odrębnego planu miejscowego dla dawnego miasteczka Wrzelowiec, w granicach jego nadania lokacyjnego.

## 3. Strefowanie konserwatorskie

1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ilość cenniejszych zespołów i obiektów w gminie poza obszarem samego Opola z Niezdowem jest dość skromna. Sprawia to, iż mała jest też ilość stref ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z załącznikami graficznymi do decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

Należą tu: klasycystyczny kościół we Wrzelowcu, w granicach ogrodzenia oraz zespół pałacowo – parkowy w Kluczkowicach, który wprawdzie nie posiada graficznego wyrysowania strefy ochrony, ale zastępuje go opis granic chronionego obszaru: są to „od północy i zachodu lasy wsi Zgoda i lasy państwowe Niezdowa; od południa sad i warzywniak szkół ogrodniczych; od wschodu teren Kluczkowickich Zakładów Spożywczych i stawy rybne.”

Wpis do rejestru zabytków archeologicznych przysługuje kurhanowi archeologicznemu w Komaszycach – nr działek 159, 160, 1023-4 i 1029-1031.

2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej – powinna przysługiwać zespołom nie będącym w rejestrze, a wciągniętym do ewidencji zabytków. Nie

jest to opatrzone graficznym załącznikiem, natomiast granice strefy proponowane są w niniejszym Studium – o czym por. we wnioskach szczegółowych. Strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej określamy dla Zakładów Przetwórstwa Spożywczego i leśniczówki w Kluczkowicach, zespołu pałacowo – parkowego w Skokowie i dworskiego w Komaszycach Starych oraz folwarków w Kręciszówce i Górach Kluczkowickich. Przy ustalaniu granic ochrony pośredniej uwzględniana jest też jednocześnie strefa ekspozycyjna zespołu.

3. Strefa ochrony planistycznej. Dla celów wieloprzestrzennego projektowania jak plany gmin i parków krajobrazowych – wyspecyfikowuje się obecnie strefy największego nasycenia wartościami kulturowymi, poza które należy przesunąć zamierzone lokalizacje przemysłowe, komunikacyjne i in. Regułą jest, iż skupienie wartości kulturowych następuje wzdłuż dolin rzecznych. Wyznaczane strefy ochrony krajobrazu kulturowego pokrywają się zatem jednocześnie z ochroną krajobrazu naturalnego. W przypadku gminy Opole to sprzężenie częściowo występuje w dolinie Chodelki objętej strefą OCK (Obszar Chronionego Krajobrazu) oraz w dolinie Wrzelowianki i Jankówki zwanej niegdyś Babą. Jest to szczególnie ważne z uwagi na istniejące w tych dolinach rozległe kompleksy stawów rybnych zakładanych już przez Wydrychiewicza od poł. XIX w. i za Kleniewskich 1872 – 1946 r. Stawy te są w dużej mierze zachowane i użytkowane, stanowiąc tyleż o krajobrazie kulturowym, co i naturalnym dolin. Jednakże sposoby ich rekultywacji wykraczają poza domenę naszego Studium. Generalnie strefa dużego nasycenia wartościami kulturowymi układa się jednak w gminie opolskiej nie tyle wzdłuż dolin rzecznych, co zgodnie z przebiegiem pradawnego ciągu komunikacyjnego W – Z. To jest z Chodla przez Opole ku przeprawom wiślanym na linii Piotrowin – Solec i w kierunku Chodlika. Był to szeroki pomost kulturowy, w którym występują liczne zabytki archeologiczne, w tym kurhany, czyli zabytki o własnej formie krajobrazowej. Tenże sam kierunek połączeń kontynuowano w okresie staropolskim i w wieku XIX – stąd

występują<sup>tu</sup> też zespoły dworsko – i pałacowo – parkowe: w Komaszycach Starych, Skokowie, Opolu i Niezdowie, gdzie zachowane są rozłogi pól z magdeburskiego rozmiernienia łąnowego. Podobne rozłogi obserwujemy w Komaszycach i Pusznie, gdzie występowało niegdyś skrzyżowanie traktu mazowiecko – krakowskiego pñ. – pñd. z lokalną drogą W – Z do Chodla. Ponieważ trakt krakowski w południowej połowie gminy biegł niegdyś przez zwarte lasy (widoczne jeszcze na mapie Perthēesa z 1786 r.) – wzdłuż tego traktu nie wytworzyła się własna strefa kulturowa. Taką strefę obserwujemy natomiast w okolicach Kluczkowic i Wrzelowca, gdzie postulowana jest stąd wyodrębniona strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej (por. plansza).

4. Niemal całość tej ostatniej strefy położona jest w obrębie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, jedynie łąnowy układ ról z nadania lokacyjnego Wrzelowca wykracza w strefę jego otuliny. WPK obejmuje duży teren poza gminą opolską w kierunku zachodnim. Natomiast ku wschodowi niemal do  $\frac{3}{4}$  szerokości gminy sięga otulina Parku. Nie wchodzimy tu w przyrodniczą zasadność jej poszerzenia. Natomiast widoczne jest, że wyspecyfikowana przez nas strefa ochrony planistycznej W – Z bądź leży w otulinie, bądź jest jej kontynuacją ku wschodowi.

5. Przez gminę, w jej północnej części, w kierunku W – Z przebiega też szeroki pas OCK doliny Chodelki, niemal niezależny od stref wyżej omówionych, natomiast powiązany ze strefami archeologicznymi.

6. Wartością kulturową, która jest w chwili obecnej coraz bardziej brana pod uwagę w planowaniu przestrzennym – jest nasycenie obszaru ruchomymi znaleziskami archeologicznymi. Jest to tym bardziej istotne w gminie Opole Lubelskie, ze względu na bliskość grodziska w Chodliku, nazywanego „Troja Północy”. Dla wartości archeologicznych ustala się w gminie dwa rodzaje stref ochrony.

a/ Strefa ścisłej ochrony zabytków archeologicznych - strefa "W".

Strefa ta obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości reliktyw archeologicznych i określonych ściśle granicach, np.: grodziska, wzgórza zamkowe, pojedyncze kurhany, cmentarzyska kurhanowe lub inne o dużej wartości poznawczej stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Na terenie gminy Opole Lub. taką strefą należy objąć cmentarzysko kurhanowe w Skokowie, kurhany w Pusznie Skokowskim, Komaszycach Nowych, Niezdowie stan. 1 i Górnej Owczarni. Ponadto do strefy tej należy włączyć osady wielokulturowe w Stanisławowie stan. 15, zwłaszcza, że należy je łączyć z istniejącym niedaleko cmentarzyskiem kurhanowym i jako cały kompleks osadniczy należy objąć ścisłą ochroną.

Ze względu na dużą wartość poznawczą postuluje się zaliczyć do tej strefy dwa obozowiska mezolityczne w Stanisławowie stan. 16 i 17 osady wielokulturowe w Elźbiecie stan. 25, Ożarowie stan. 1/10, Niezdowie stan. 43 i 52, Zagrodach (stan. 55-59), Jankowej Grobli stan. 68, Babie (stan. 85), Górnej Owczarni na stan. 112, Kazimierzowie stan. 136 – 137 i Zagrodach stan 65.

Wszystkie te stanowiska ze względu na ich dużą wartość poznawczą należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską. W wypadku konieczności prowadzenia inwestycji w obrębie tych stref bezwzględny warunkiem jest przeprowadzenie badań przedinwestycyjnych na całym terenie inwestycji znajdującej się w danej strefie.

b/. Strefa obserwacji archeologicznej - strefa "OW".

Strefa ta obejmuje stanowiska pradziejowe i wczesnośredniowieczne (do XIII w) o znanej lokalizacji oraz wsie o XV - i XVI - wiecznej metryce. Obejmuje ona zatem wszystkie pozostałe znane stanowiska archeologiczne. W strefie tej w wypadku konieczności prowadzenia inwestycji, która narusza ziemię poniżej 30 cm konieczne są przedinwestycyjne badania archeologiczne,

które muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie. Do tej strefy należy zaliczyć pozostałe znane stanowiska pradziejowe. Część z wyznaczonych stref OW wchodzi w zakres ochrony planistycznej, część zaś leży poza nią. Przy czym duży obszar zawarty między w/w strefą a Chodelką tłumaczy się pozyskiwaniem tu rudy darniowej (stąd nazwy wsi Ruda Godowska i Ruda Maciejowska).

#### 4. Ogólne zasady ochrony w poszczególnych strefach

Podstawą ochrony jest ustawa o ochronie dóbr kultury z dn. 15.02.1962 r.

- a. prawnej, tzw. ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków; obowiązuje w nich nadrzędność wartości kulturowych, z dopuszczalnością przekształceń mających na celu przede wszystkim rewaloryzację; przy projektowaniu wymagane są badania interdyscyplinarne i dokumentacje oraz zatwierdzenie przez władze konserwatorskie projektów i wszelkich prac realizacyjnych.
- b. pośredniej ochronie konserwatorskiej podlegają zespoły i obiekty nie wpisane do rejestru, objęte ewidencją SOZ, z dopuszczalnością zmian adaptacyjnych i materiałowych, wymagane są uzgodnienia konserwatorskie na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i – w razie zalecenia – uzgodnienia projektów realizacyjnych.
- c. dla zabytkowych panoram, dominant architektonicznych i wglądów na cenniejsze zabytki ustala się strefę ekspozycji z zakazem wznoszenia obiektów estetycznych, konkurujących lub przesłaniających, a także o funkcji kolizyjnej lub deprecjonującej.
- d. na obszarach o wyjątkowym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi – ustala się strefę wzmożonej obserwacji archeologicznej = ARO, w której zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycje liniowe (sieć i infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu – **muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie –**

na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji. W czasie prowadzenia robót budowlanych, osoba kierująca tymi pracami jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń.

- e. w planowaniu przestrzennym gmin, wyspecyfikowuje się strefę ochrony planistycznej krajobrazu kulturowego, nasyconej wszelkimi rodzajami wartości kulturowych (zabytkowe, ruralistyczne, archeologiczne oraz rozłogi pól). Zasadą ochrony dla tych wielkoobszarowych stref są zapisy w planach o rygorach prawa miejscowego, w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską.

Na obszarze strefy „W” **wszelka działalność inwestycyjna może być prowadzona tylko w wyjątkowych wypadkach i musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi.** Badania przedinwestycyjne muszą objąć cały teren planowanej na obszarze strefy inwestycji. Program i zakres prac musi być uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Teren przebadany jest uważany za zniszczony (za wyjątkiem reliktyw architektury murowanej) i jako taki może być udostępniony do dalszych prac budowlanych.

Na obszarze strefy “OW” **wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokości poniżej 30 cm,** może być dokonywana jedynie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pod nadzorem archeologicznym. W wypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace powinny być wstrzymane, a teren udostępniony do archeologicznych badań ratowniczych. Badania te powinny być przeprowadzone zgodnie z wymogami konserwatorskimi, w trybie pilnym celem jak najszybszego udostępnienia terenu pod inwestycję. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania

prac, w skrajnych wypadkach o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia gruntów.

Środki finansowe na przeprowadzenie badań archeologicznych należy uwzględnić jako dodatkową, odrębną pozycję w zbiorczym kosztorysie inwestycji (§ 7, pkt. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r.).

Wojewódzki Konserwator Zabytków może nie udzielić zgody na lokalizację inwestycji na obszarze zabytkowym, jeżeli przemawiają za tym postanowieniem ważne względy merytoryczne (ochrona, zachowanie unikatowych wartości naukowych zabytków dla przyszłych badań). W uzasadnionych przypadkach Wojewódzki Konserwator zabytków może odstąpić od wymogu nadzoru archeologicznego, gdyż stanowiska archeologiczne nie zawsze pokrywają się całkowicie z wyznaczonymi na mapach zasadniczych strefami ochrony lub, gdy mamy do czynienia z drobną inwestycją, np. krótkiego przyłącza kabla.

Jeżeli fakt niszczenia lub zagrożenia substancji zabytkowej stanowiska archeologicznego zostanie ujawniony, Służba Ochrony Zabytków podejmuje działania prowadzące do wpisu zagrożonego stanowiska do Rejestru Zabytków. Decyzja o wpisie do Rejestru Zabytków określa warunki użytkowania gruntów lub obszaru wpisanego do Rejestru.

##### 5. Uszczegółowione wnioski konserwatorskie (w układzie jak w rozdz. Zasoby)

1. Wnioski z zakresu urbanistyki dotyczą tylko historycznego miasteczka Wrzelowiec. Jego układ urbanistyczny wraz z b. skromną, ale niemal bez wtęretów nowszymi zabudową – kwalifikuje się de facto do wpisu do rejestru zabytków. Znane, związane z tym trudności proceduralne skłaniają jednakże do objęcia Wrzelowca ochroną planistyczną.
  - 1.1 – ze wskazaniem pilnej potrzeby sporządzenia planu miejscowego w skali umożliwiającej szczegółowe zalecenia konserwatorskie. W tym miejscu redaguje się tylko zalecenia ogólne.

- 1.2 Brak jest dotychczas planu Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego i przesądzeń co do jego centrum administracyjno-obslugowego. Postuluje się, aby zlokalizować je we Wrzelowcu, w czym upatruje się jedynej szansy podniesienia statusu tego zapomnianego miasteczka.
- 1.3 Nierozzerwalnie wiąże się to z jego rewaloryzacją, toteż plan miejscowy musi jednocześnie spełniać wymogi planu rewaloryzacyjnego.
- 1.4 Należy przywrócić Rynkowi charakter brukowanego placu rynkowego z usunięciem nowszej, słabej zieleni wysokiej i krzewów.
- 1.5 Uliczki wybiegające z Rynku (bez nazwy) mają charakter dróg wiejskich, nieutwardzonych- również do wybrukowania, oprócz asfaltowej szosy józefowskiej przecinającej rynek z płn. wschodu na płd. zachód.
- 1.6 Znany ze źródeł i kartografii regularny zespół stodołny zwany „Folwarkami” w północno – zachodniej części Wrzelowca – uległ zupełnemu zatarciu – nie postuluje się jego odtworzenia, nawet w sieci uliczno-drożnej.
- 1.7 Zabudowa wokół Rynku zachowała dość zwarty układ pierzejowy – do ewentualnych uzupełnień, z zachowaniem historycznego modułu szerokości działek.
- 1.8 Poza pierzejami rynkowymi zabudowa jest rozluźniona i bezładna. Należy dążyć do jej uporządkowania wg linii regulacyjnych, szczególnie na odcinkach uliczek wybiegających z Rynku.
- 1.9 Duży procent zabudowy mieszkalnej stanowią domy objęte ewidencją SOZ do zachowania i konserwacji.
2. We Wrzelowcu nigdy nie powstała piętrowa zabudowa nawet w pierzejach rynkowych (co jest w innych miasteczkach wykładnikiem ich prosperity). Miasteczko jest parterowe – toteż uzupełniania zabudowy jednorodzinnej postuluje się w gabarytach 1-1,5 kondygnacji, natomiast obiekty użyteczności publicznej mogą osiągać 2-2,5 kondygnacji.

- 2.1 Postuluje się użycie tradycyjnych form architektonicznych, dostosowanych do form lokalnych.
3. Materiał drzewny nie jest obligatoryjny, jakkolwiek pożądany (z zakazem sidingu).
  - 3.1 Programem konserwatorskim optimum byłoby w ramach rewaloryzacji choćby częściowe przywrócenie podcieni w domach wrzelowieckich, co podniosłoby atrakcyjność turystyczną miasteczka.
4. Podobnym zabiegiem byłoby wystawienie w miejsce zabytkowej austerii w Rynku, dużego budynku o cechach staropolskiego zajazdu z funkcją gastronomiczno - noclegową (tu również mógłby mieścić się biuro i punkt informacji turystycznej)
5. Północną pierzeję Rynku organizuje zespół kościelno – plebański. W jego skład wchodzi stara plebania (obecnie biblioteka) i organistówka (obecnie poczta). Ponieważ budynki te pełnią ogólnodostępne funkcje publiczne – nie postuluje się scalenia zespołu kościelno-plebańskiego wspólnym ogrodzeniem czy innym rodzajem małej architektury.
6. Klasycystyczny kościół wrzelowiecki wpisany jest do rejestru zabytków i jako taki objęty ścisłą ochroną konserwatorską z właściwymi jej rygorami w zakresie wszelkich prac remontowych wg wydawanych każdorazowo warunków redagowanych i egzekwowanych przez służby konserwatorskie.
  - 6.1 W tym względzie poza rutynowymi warunkami konserwatorskimi postuluje się przeprowadzenie odkrywek badawczych na tynkach zewnętrznych we wnękach, gdyż wg tradycji ustnej miały się tam znajdować portrety fundatorów (Lubomirscy) z ok. 1770 r. Ich odkrycie bardzo podniosłoby walory zabytkowe i kulturowe budowli.
7. Całości cmentarza rzym.-kat. jako nekropolii przysługuje strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, wraz z ogrodzeniem i kaplicą grobową Kleniewskich.

8. W punkcie Waloryzacji podkreślano jako szczególny walor Wrzelowca wyjątkowe zachowanie się łanowego rozłożenia gruntów miejskich wg nadania z 1543 r. Postuluje się wyłączenie tych gruntów spod scalenia, bez wprowadzania rolnictwa ekstensywnego, prowadzenie dróg wzdłuż dotychczasowych podziałów – nie w poprzek lub ukosem. Przy ewentualnym wkraczaniu z zabudową na obszary łanowe – należy dostosowywać kształt działek i równoległych dróg dojazdowych do zastanego układu.
  - 8.1 Ze względu na ochronę układu łanowego właściwszy byłby rozwój zabudowy jednorodzinnej, tradycyjnie wzdłuż dróg dojazdowych do miasteczka.
9. Zachowanie łanowego rozmiernienia gruntów wrzelowieckich jest sensowne i możliwe przede wszystkim w warunkach Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego. Postuluje się wciągnięcie łanowego nadania gruntów miejskich Wrzelowca do strefy właściwego Parku; obecnie są one z niego wyłączone do strefy otulinowej, o rozluźnionych zasadach zachowania krajobrazu, w tym przypadku kulturowego.
  - 9.1 Tu uwaga: w granicach gminy Łaziska znalazła się północna część zabytkowego rozłogu pól Wrzelowca, co jest nieprawidłowe a może być chronione tylko poprzez przyszłe zapisy planu Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.
10. Architekturę rezydencjonalną w gminie reprezentują zespoły w Kluczkowicach, Skokach i Komaszycach, które w tej kolejności zostaną omówione. Zespół w Kluczkowicach – wpisany jest do rejestru zabytków – zatem budowla zabytkowa: zespół (pałac, szkoła, d. stajnie) oraz park angielski objęte są ścisłą ochroną konserwatorską, z odpowiednimi rygorami w zakresie remontów i innowacji, co dotyczy także parku, który należy zresztą do najlepiej utrzymanych w woj. lubelskim, dzięki użytkowaniu przez Zespół Szkół Rolniczych.

- 10.1 Poza strefą ścisłej ochrony znajdują się połacie dawnego parku przechodzącego w las (od północy i zachodu) oraz od wschodu stawy w dolinie Wrzelowianki, które stanowią strefę ekspozycyjną zespołu, a obecnie wykorzystywane są jako ogólnodostępny zalew rekreacyjny. Po stronie zachodniej, w pasie poprzedzającym zespół pałacowy od strony najazdu szosą józefowską – usytuowany jest duży, czynny zespół przemysłu przetwórstwa spożywczego (z udziałem części starszych, zabytkowych obiektów d. gorzelnia, potem browaru) – co stwarza warunki kolizyjne wobec wysokiej klasy zespołu rezydencjonalnego. Nakreślona sytuacja wymaga sporządzenia planu miejscowego obejmującego całe wzgórze parkowe; oba zespoły: pałacowy i parkowy, stawy po stronie wschodniej oraz odstożniki oczyszczalni po zachodniej stronie w dolinie Wrzelowianki.
- 10.2 Plan ten powinien również obejmować pas terenu po południowej stronie szosy józefowskiej, gdzie położony jest zabytkowy zespół leśniczówki i stanowisko archeologiczne (dawny dwór) oraz droga do pobliskiego folwarku Góry Kluczkowickie.
- 10.3 Wskazany zasięg planu miejscowego objęty jest w niniejszym Studium proponowaną strefą ochrony planistycznej.
- 10.4 Ze względów konserwatorskich wskazany zasięg planu miejscowego wymaga sporządzenia rozwinięć panoramicznych W-Z po obu stronach szosy józefowskiej.
11. Zalecenia do ww. planu miejscowego:
- 11.1 W strefie powiązań widokowych z zespołem pałacowo – parkowym nowszą kubaturę powinna być pawilonowa, o 1 kondygnacji, szczególnie dotyczy to urządzeń rekreacyjnych nad stawami.
- 11.2 Dobrym przykładem bezkolizyjnego wpisania się w teren jest duży parterowy internat szkół nie kolidujący z zespołem pałacowym. Postuluje

się zakaz podwyższania internatu, natomiast możliwe jest zwiększenie ilości podobnych, nowszych budynków.

- 11.3 W miejsce wyburzonych budynków pałacowo – folwarcznych, na płn. wschód od pałacu powstał szereg kilkupiętrowych domów nauczycielskich. Nie można już tutaj przeciwdziałać dekompozycji zespołu folwarcznego. Natomiast postuluje się zakaz dalszego mnożenia tu budynków wielorodzinnych.
12. Nie stawia się przeszkód w rekreacyjnym zagospodarowaniu nabrzeża stawu przypałacowego( por. 11.1)
13. Brak jest możliwości zniwelowania szkodliwej konserwatorsko zabudowy wielkokubaturowej, zespołu przemysłowego, poprowadzonej właśnie w kierunku pałacu. Zabiegiem nieco maskującym tę szkodliwość byłoby gęste obsadzenie drogi dojazdowej do zespołu szybko rosnącymi gatunkami drzew (topoła).
14. W zespole przemysłowym do pozostawienia i konserwacji wszystkie starsze, zabytkowe obiekty objęte ewidencją SOZ.
  - 14.1 Ze względu na ich wartość, jak również walory widokowe szerszej, chronionej panoramy po północnej stronie szosy józefowskiej- postuluje się wymianę wysokiego ogrodzenia zakładów, zbudowanego z żelbetonowych prefabrykatów – na inne, bardziej estetyczne i obsadzenie ich po zewnętrznej stronie krzewami.
  - 14.2 Także pas terenu pomiędzy szosą, a odstojnikami – do zagospodarowania zielenią.
15. Zespół zabytkowej leśniczówki po południowej stronie szosy, sprzężony widokowo z pałacem – do zachowania. Uwaga: po budowie nowego budynku mieszkalnego i administracyjnego Nadleśnictwa stara leśniczówka jest w stanie opuszczenia- do szybkiej interwencji.
  - 15.1 Stara leśniczówka położona jest na plateau wysokiego cypla nad szosą; u podstawy cypla znajduje się jej budynek gospodarczy, reprezentujący

- tenże sam typ budowli z pocz. XX w. – postuluje się wciągnąć go do ewidencji SOZ, aby przeciwdziałać projektom rozbiórki, a całość d. zespołu leśniczówki objąć strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej.
16. Po tejże stronie szosy na północ od leśniczówki, mapa z 1786 r. wykazuje „Dwór”, czyli dawne obronne fortalicium Wrzelowskich, potem Słupeckich. Identyfikujemy je z wyniesionym ponad szosą utworem terenowym, na którym postuluje się przeprowadzenie zwiadowczych badań archeologicznych.
  17. Natomiast po południowej stronie szosy, nad stawami, znajdował się znany z kartografii z 1852 r. późniejszy zespół folwarczny, w którego miejscu nie postuluje się badań, ani działań odtwórczych.
  18. Zespół pałacowo – parkowy w Skokach nie jest wpisany do rejestru zabytków, a jedynie do ewidencji SOZ-u. Nie posiada więc określonej graficznie i geodezyjnie strefy ochrony. Postuluje się objęcie zespołu pośrednią ochroną konserwatorską w granicach dawnego zasięgu parku, sadzawek i zespołu folwarcznego (por. plansza), o zasadach ochrony por. w podrozdziale IV/4.
    - 18.1 Z czego park angielski w granicach zachowanej kompozycji i dobrze zachowany pałac powinny być wciągnięte do rejestru zabytków z rygorami wynikającymi z prawnej, ścisłej ochrony konserwatorskiej.
    - 18.2 W obszarze parku postuluje się zakaz wszelkiej nowszej kubatury, a szczególnie od strony południowej i wschodniej, będącej strefą ekspozycji pałacu.
  19. To samo dotyczy zespołu dworsko – parkowego w Komaszycach Starych. Postuluje się wciągnąć do rejestru zabytków dwór i otaczający go mały park, w granicach obecnej działki siedliskowej.
    - 19.1 Dwór wymaga remontu, uporządkowania otoczenia i nowego ogrodzenia parku.

- 19.2 Położony na wschód d. zespół folwarczny z jedynym zachowanym budynkiem gospodarczym nie kwalifikuje się do objęcia ochroną pośrednią.
20. W gminie oprócz zespołów architektury rezydencjonalnej istniała duża ilość folwarków gospodarczych, które w przeważającej większości nie zachowały się, do braku wszelkich czytelnych śladów w terenie. W stosunku do zespołów całkowicie zanikłych nie postuluje się żadnych zabiegów odtwórczych. Należą tu: dawny folwark w Elźbiecie, Ożarowie, Górnej Owczarni, Woli Rudzkiej i Zajązkowie (dobra Opole) oraz w Pusznie Skokowskim, Leoninie, Emilcinie, Zosinie (dobra Skoków).
21. Zachował się natomiast częściowo folwark Kluczkowic w Kręciszówce z 2 budynkami: suszarnią chmielu i piętrowym budynkiem mieszkalnym, bramą i drogą dojazdową. Folwark liczył niegdyś kilkanaście budynków zakomponowanych w obszernym prostokącie. Pozostałe budynki były usytuowane niegdyś w północnej części folwarku. Tworzą one zespół bez wtętów nowszych, dobrze eksponujący się śródpolnie na zamknięciu drogi przez wieś Kluczkowice. Postuluje się objąć go pośrednią ochroną konserwatorską w obecnie zachowanym zasięgu.
- 21.1 W razie projektowania dalszej kubatury stosować zasadę rekompozycji wokół prostokątnego majdanu folwarcznego.
- 21.2 Pożądane byłoby ogrodzenie zespołu i konserwacja dawnej bramy wjazdowej.
22. W Górach Kluczkowickich z folwarku zachował się tylko 1 budynek gospodarczy, kilka lip i brukowana droga prowadząca w obręb dawnego, czytelnego jeszcze majdanu folwarcznego. Ślady te kwalifikują się do objęcia strefą pośredniej ochrony i ewentualnej rekompozycji układu, z możliwością wprowadzenia nowej kubatury, z programem wg planu miejscowego Kluczkowic lub Parku Wrzelowieckiego.

23. Zabytkową architekturę sakralną omówiono przy okazji Wrzelowca – por. Punkt 6 . Wszystkie kapliczki domkowe, figury, krzyże i pomniki w miejscach pamięci omówione w KATALOGU – do zachowania i konserwacji.
24. Architekturę przemysłową reprezentują zabytkowe obiekty w Zakładach Kluczkowickich i Kręciszówce – do zachowania i konserwacji w ramach obu zespołów – por. punkt 14 i 21. Osobną grupę tego rodzaju zabytków techniki tworzą młyny, dawniej na napęd wodny.
  - 24.1 Z nich najokazalszym zabytkiem w gminie jest murowany młyn w Woli Rudzkiej, położony na dojeździe do Opoła, nad stawami o czystym lustrze wód, stwarzającymi szeroką strefę ekspozycyjną zabytku o wyjątkowo atrakcyjnej bryle, upozorowanej na spichlerz kazimierski (w ewidencji SOZ). Walory te desygnują obiekt do zmiany funkcji na np. gastronomiczno – noclegową (z czym koliduje nowy, jakkolwiek o niskim standardzie bar Rybacki w pobliżu).
  - 24.2 Również zaewidencjonowany jest drewniany młyn wodny w Jankowej - Pomorzu, który utrzymuje swoje funkcje młynnicze. Malownicze położenie nad zalewem rekreacyjnym w pobliżu Opoła, wskazuje jednak, że funkcja ta również mogłaby być wyparta na rzecz atrakcyjnej usługi gastronomicznej, względnie rodzaju skansenu in situ z izbą pamięci urządzeń młynarskich, w jakie młyn jest wyposażony. W związku z powyższym, celowa byłaby większa dbałość o atrakcyjność drewnianej architektury młyna, restaurowanego obecnie z prywatnych środków właściciela.
  - 24.3 Ostatnim zachowanym w gminie jest najstarszy drewniany młyn wodny w Babie, niestety w złym stanie technicznym. Tu możliwa byłaby najwyżej rekonstrukcja, z wykorzystaniem grobli i młynówki, co mogłoby stanowić dużą atrakcję turystyczną.

- 24.4 Podobnie do ewentualnego przeniesienia lub odtworzenia młyna wodnego jako atrakcji turystycznej nadawałoby się oczko wodne w lesie koło Leonina.
25. Jako zupełnie wyjątkowe przykłady zabytków techniki odnotowuje się do zachowania. <sup>we wsi Cwiętałka z studnie 26.</sup> Z ruralistyki jednodrożnicowe układy wsi w gminie – do kontynuacji.
- ~~26.~~ Wobec bezokólnikowego typu siedlisk- nie redaguje się żadnych zaleceń w tym względzie.
27. W gminie brak jest zwartych ulicówek, obowiązuje zabudowa rozluźniona – do kontynuacji
28. Jako typ starszych domów wiejskich przeważają domy małe, 2x1 osi otworów, kryte dwuspadowo lub naczółkowo. Ten typ domów nie ma szans aby być powielanym we współczesnym budownictwie.
29. W obszarze gminy wsie: Niezdów i Kluczkowice stanowią duże zespoły budownictwa drewnianego, poczynając od k. XIX w. po lata 1930-e, w których zaleca się utrzymywanie tego stanu z dogęszczeniem zabudowy obiektami dostosowanymi do lokalnego klimatu. Szczególnie zagrożona jest wieś Niezdów, której wschodnia część została już wciągnięta w granice administracyjne miasta Opoła. W związku z tym w Studium wartości kulturowych m. Opoła postulowano tu jedynie zabudowę jednorodziną, bez znamion intensywnego zurbanizowania.
- 29.1 Wieś Kluczkowice ma o tyle większe szanse zachowania swojej tożsamości, że leży we Wrzelowieckim Parku Krajobrazowym i może być w nim wykorzystana jako agroturystyczna.
- 29.2 Jako wieś o walorach agroturystycznych wskazać też można małą wieś Leonin.
30. W gminie nie udało się wyspecjalizować <sup>yct</sup> obiektów budownictwa ludowego kwalifikującego <sup>yct</sup> się do tworzenia mini- skansenów in situ, lub przenoszenia do Muzeum Wsi Lubelskiej, w Lublinie.

31. Rozłogi pól z łanowego rozmierzenia magdeburskiego zachowane we Wrzelowcu omówiono w punkcie 8. Poza tym w gminie zachowały się one niezwykle czytelnie w Pusznie Godowskim i Komaszycach. Zaleca się tu w razie akcji scaleniowej dążenie do powrotu do modułu ćwierć- lub półłanowego (we wsiach tych w użyciu był łan królewski = 24ha inny niż we Wrzelowcu) ze wzdłużnym, a nie poprzeczno – szachownicowym układem roli. Prowadzenie dróg objazdowych tradycyjne, równoległe, względnie przecinające pasma ról prostopadle; gdyż najbardziej szkodliwe jest cięcie pasu w liniach ukośnych.
32. Charakterystyczną cechą układów łanowych było prowadzenie dróg lokalnych po granicach nadania łanowego wsi: w zakończeniu łanów i po bokach. Właśnie przy okazji niniejszego Studium udało się wyspecyfikować drogę lokalną idącą przez gminę w linii Płn.-Płd., a rozgraniczającą wielkie dobra opolskie Słupeckich, od dóbr godowskich w ręku Maciejowskich. Jest to wyjątkowy przykład zachowania się niezmiennego duktu drogi wzdłuż łanów od XIV w. Postuluje się bezwzględne zachowanie jej jako drogi polnej, bez poszerzania, wyprostowywania duktu i obudowy siedliskami. Jako zupełnie wyjątkowy przykład – jedyny jaki dotychczas udało się wyspecyfikować w woj. lubelskim – postuluje się obsadzenie jej jednym gatunkiem drzew – np. lipą drobnolistną.
33. Gmina jest generalnie bardzo uboga w aleje. W Studium wartości kulturowych m. Opole Lubelskie postulowano obsadzenie alejowe (na linii: Niezdów – Elżbiecin w obszarze miasta, które postuluje się przeciągnąć dalej ku południowi przez Ożarów do Wrzelowca). Jako aleję ukazuje tę regulację drogi mapa z 1836 r. przy czym na połowie odcinka Kluczkowice – Wrzelowiec istnieje obsadzenie drogi pięknymi dębami.
34. Trasy turystyczne:

W obszarze pojedynczej gminy trudno jest zaprogramować atrakcyjne trasy turystyczne. Zazwyczaj trasy takie opracowuje się dla sąsiadujących gmin. Bez wątpienia promocja archeologicznego grodziska w Chodliku oraz sanktuarium w Piotrowinie przewyższają ofertę opolską i z nimi należy wiązać nadzieje na rozwój szlaków turystycznych w gminie, a z dalszych powiązań naturalnie z przełomem Wisły i Kazimierzem.

- 34.1. Jako pierwszą trasę proponuje się szlak z Chodlika przez Janową do Opoła. W obrębie miasta trasa nie powinna być hipotetycznym szlakiem o metryce prądziejowej, ale zbaczać na południe, dla zwiedzenia klasycystycznego pałacu w Niezdowie, po czym po zwiedzeniu także zabytków Opoła proponujemy poprowadzenie trasy na płd. wschód do Górnej Owczarni i zwiedzenie kurhanów w lesie, który na mapie z poł. XIX w. nosi adnotację „Las Kopce zwany”. Trasę zakończyć można zespołem pałacowym w Skokach.
- 34.2. Inną można poprowadzić z Opoła i Niezdowa drogą przez Elźbiecin i Ożarów do Wrzelowca i Kluczkowic, ze zwiedzeniem okolic, po czym zwiedzanie Wrzelowieckiego Parku w kierunku Piotrowina.
- 34.3. Po zwiedzeniu Kazimierza i jego okolic turyści mogą udać się do Opoła, drogą przez Karczmiska, z atrakcyjnym młynem w Woli Rudzkiej. Z Opoła można obrać jako dalszy kierunek trasę 34.1 lub 34.2.
35. Wnioski w zakresie archeologii – por. w IV/4 Zasady ogólne.
- 35.1. Ze względów poznawczo – turystycznych postuluje się przebadanie stref OWD w Kluczkowicach (dawny dwór) i u zbiegu gruntów wsi: Ruda Godowska, Zosin i Darowne.
- 35.2. Z tychże względów postuluje się wprowadzenie do trasy turystycznej zwiedzanie kurhanów w „Lesie Kopce zwanym” pomiędzy Górną Owczarnią a Leoninem – co wymaga odpowiedniego oznakowania i informacji.

35.2.1. Tu także należy przebadac domniemane grodzisko znajdujace sie w strefie OWD.

36. W zakresie kultury niematerialnej na szczegolna uwage zasluguje dzialalnosc agrotechniczna i oswiatowa Kleniewskich 1872 - 1945 - w związku z czym postuluje sie utworzenie w ich glównym ośrodku dóbr - Kluczkowicach ogólnodostępnej ekspozycji tematycznej, dla której najwłaściwszym miejscem byłaby biblioteka w bardzo rzadkim na Lubelszczyźnie stylu „zakopiańskim”.

**Zał. 4.1**

**Do rozdz. 6: Struktura terenu – komunikacja**

**Wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich  
w Lublinie  
(kopia)**

ZDW-DRRb-407/5/41 /2000

Lublin, dnia 2000.01.09,

*Prof. Kier. D. W. Lubl.*Zarząd Miasta i Gminy  
24-300 Opole Lubelskie  
ul. Lubelska 4

W odpowiedzi na zawiadomienie znak: IT 7331/G-1/3/99 z dnia 22.12.1999 r. o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie wnosi o zaproponowanie rezerwacji terenu dla przyszłego przebiegu obwodnic dróg wojewódzkich:

- nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec nad Wisłą - Opole Lubelskie - Bełżyce - Konopnica,
  - nr 824 relacji Puławy - Opole Lubelskie - Józefów - Anopol,
- oraz zapewnienie rezerwacji terenu dla obecnego przebiegu w/w jak dla dróg klasy G (główniej) o min. szer. w liniach rozgraniczających 25 m, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /Dz.U.Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r. poz.430/.

ZDW informuje, że sytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych powinno odpowiadać warunkom technicznym określonym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. /Dz.U.Nr 10 z dnia 8 lutego 1995 r. poz. 46 z późn. zm./ oraz w Ustawie o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r./Dz.U.Nr 14 z dnia 15 kwietnia 1985 r. poz. 60 - z późn. zm./, a także zgodnie z zaleceniami zawartymi w Wytocznych Projektowania Dróg III, IV i V klasy technicznej WPD-2 (wprowadzonymi do stosowania zarządzeniem Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych Nr 5/95 z dnia 31 marca 1995 r. tj.:

- 30 m dla budynków jednokondygnacyjnych,
- 40 m dla wielokondygnacyjnych,
- 130 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony.

10.09.2000

DYREKTOR  
mgr inż. Feliks Głusiński

K/O

1. RDW Puławy
2. ZDW-TD-w/m
3. ZDW-DRR-a/a

**Zal. 4.2**

**Do rozdz. 6: Struktura terenu – komunikacja**

**Wniosek Zarządu Dróg Powiatowych  
w Opolu Lub.  
(kopia)**

ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH II  
w Opole Lubelskim  
Z siedzibą w Ponitowej  
34-220 Ponitowa ul. Szkoła 6  
tel. 820-47-22. fax 820-42 4

Skarżyska 06.01.2000

28371227000.0000

K U R S I S T R Z

Miasta i Gminy

w Opole Lubelskim

ul. Lubelska 4

24-208 Opole Lubelskie

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

W odpowiedzi na pismo znak IT 733/E 17/99 w sprawie  
wniosku do Studium Warunkowań i kierunków zagospodarowania  
zagospodarowanego gminy obejmującego obszar gminy Opole Lubelskie,  
Zarząd Dróg Powiatowych w Opole Lubelskim z siedzibą w  
Ponitowej informuje, że nie przewiduje budownictwa  
kubatorskiego na przedmiotowym terenie.  
Wnosiny natomiast o rezerwację terenów pod pasy drogowe dla  
następujących dróg powiatowych :

- nr 22213 Leżajska - do drogi woj. nr 824
- nr 22219 Cieszyk - Siatko - Kacimierzów
- nr 22501 Jabłuszcz - Kamińska
- nr 22502 Piotrawin - Zgoda
- nr 22503 Trzeźmieł - Żyrodły
- nr 22504 Koiłkazińska - Skoków
- nr 22505 Wrzeliwiec - Puszczo
- nr 22506 Puszczo - Godów
- nr 22507 Kluczkowice - Świdry - Ządole - Wandalin
- nr 22522 Wrzeliwiec - Ządole - Idalin
- nr 22525 Leoniz - Wandalin
- nr 22524 Opole Lub. - Skoków - Boly
- nr 22525 Komaszycze - Puszczo
- nr 22526 Puszczo Godowskie - Dąbrowa - Świdno
- nr 22527 Emilcin - Skoków
- nr 22529 Ponikłowa - Trzebiusza - Dąrowie
- nr 22530 Żyrodły - Grabówka - Dąbrowa
- nr 22532 Emilcin - Ruda M. - Dębiny
- nr 22533 Ruda M. - Adeltina - Trzeźmieł

Szerokość rezerwowanych pasów drogowych ( w liniami  
rozgraniczających - regulujących ) winna być zgodna z  
Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia  
2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny  
odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie ( Dz.U. Nr 43 z  
dnia 11 maja 1999 r. poz. 430 ).  
Najmniejszą odległość obiektów budowlanych od dróg powiatowych  
należy przyjąć zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania  
gminy 1997 dla miejscach nie odległości podane w art. 43 ust. 1  
Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1983 r ( Dz.U. Nr 17  
z dnia 13 kwietnia 1983 r. poz. 60 z późniejszymi zmianami ) .

*[Handwritten number]*  
10.04.2000

DYREKTOR  
*[Handwritten signature]*  
Mariani