

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR ... / ... / ...
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Cmentarna I" w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz w związku z uchwałą Nr II/19/24 Rady Miasta Opola z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą Nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia lub grupę tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany (przegrody) nadziemnej części budynku, wiaty lub obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach, z dopuszczeniem możliwości miejscowego cofnięcia części zabudowy za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 2 m, a powierzchnia cofnięcia nie może przekroczyć 30% powierzchni ściany elewacji;
- 10) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na terenie;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 12) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;
- 13) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczone w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, z zastrzeżeniem, że dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu obowiązuje liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;

§ 4. 1. Na rysunku planu, w granicach opracowania planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) kierunki głównych kalenic;
- 7) akcenty architektoniczne;
- 8) zabytki;
- 9) odległość 50m od granicy cmentarza;
- 10) odległość 150m od granicy cmentarza.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku w granicach opracowania planu, mają charakter informacyjny.

3. Elementy rysunku wykraczające poza granice planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwala się następujące karty terenów do planu:

1. KARTA TERENU NR 001

1) SYMBOL I NR TERENU:	1MW-U;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	4,6 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z zastrzeżeniem tირet drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie usługi edukacji lub usługi nauki lub usługi kultury i rozrywki,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,7 do 1,0, - maksymalna intensywność zabudowy 2,0, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% z zastrzeżeniem tირet piąte i szóste, - do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojeździach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	obowiązująca na elewacji istniejącego budynku zabytkowego, zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 12m, - maksymalna wysokość budowli do 5m z wyjątkiem latarni, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków od 2 do 3,

d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> - strome, dwuspadowe i czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 35°-40°, w odcieniach koloru czerwonego, - nie dopuszcza się dachów mansardowych, - kierunek głównej kalenicy budynku zlokalizowanego wzdłuż ul. Cmentarnej zgodnie z rysunkiem planu;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
dla zabytku oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytu, kształtu dachu, rodzaju materiału pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, również w przypadku odbudowy, - przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi, - uzupełnienie detalu i odtworzenie na wzór historycznych, - zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne, - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody kominowe) na frontowych elewacjach, - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru, - dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza pod warunkiem zachowania formy i kształtu dachu;
7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 50m i do 150m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń	minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość do 3,5m, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do zabudowy, na której zostały zamontowane, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią, - w garażach wielostanowiskowych, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od ul. Cmentarnej poza granicami planu;
10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	<ul style="list-style-type: none"> - z miejskiej sieci wodociągowej po niezbędnej rozbudowie, - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub systemem rowów melioracyjnych poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociąg niskiego i średniego ciśnienia,

g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie, - dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
a) szerokość frontu działki od ul. Cmentarnej poza granicami planu minimum 25m,	
b) powierzchnia działki minimum 4a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do ul. Cmentarnej poza granicami planu od 85° do 95°;	
12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	
nie ustala się;	
13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:	
0%;	
14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:	
nie ustala się.	

2. KARTA TERENU NR 002

1) SYMBOL I NR TERENU:	1U;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	283,5 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	- teren usług z zastrzeżeniem tیره drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi edukacji lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki,
b) uzupełniające:	teren zieleni urządzonej;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0, - maksymalna intensywność zabudowy 1,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% z zastrzeżeniem tیره piąte i szóste, - do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojeździach lub dojazdach,
b) linie zabudowy:	- obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków z dachami stromymi 13m z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a tیره drugie, - maksymalna wysokość budynków z dachami płaskimi 8m z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a tیره drugie, - maksymalna wysokość hal sportowych z dachami innymi niż te, o których mowa w tیره pierwsze i drugie 12m, - maksymalna wysokość budowli 10m z wyjątkiem latarni, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 3 z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a tیره drugie,
d) dachy:	- wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, strome, dwuspadowe i czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 35°-40°, w odcieniach koloru czerwonego, - płaskie, - dowolne dla zabudowy, o której mowa w pkt 8 lit. a tیره drugie, a także dla hal sportowych, - nie dopuszcza się dachów mansardowych, - kierunki głównych kalenic zgodnie z rysunkiem planu;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
dla zabytku oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:	- zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytu, kształtu dachu, rodzaju materiału pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, również w przypadku odbudowy, - przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi, - uzupełnienie detalu i odtworzenie na wzór historycznych, - zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego

	<p>detale architektoniczne,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody kominowe) na frontowych elewacjach, - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru, - dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza pod warunkiem zachowania formy i kształtu dachu;
7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 50m i do 150m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalizacja akcentu architektonicznego jako zakończenie osi widokowej drogi zlokalizowanej poza granicami planu, - w miejscu lokalizacji akcentu architektonicznego dopuszcza się fragment budynku o powierzchni zabudowy maksimum 250m², o dachach dowolnych, wysokości zabudowy do 18m i liczbie kondygnacji nadziemnych do 4,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni	minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość do 3,5m z wyjątkiem latarni, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do zabudowy, na której zostały zamontowane, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 25 m.p. na 100 osób zatrudnionych lub minimum 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną) budynków szkół i instytucji badawczych, - minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szpitali i zakładów opieki medycznej, - minimum 10 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej budynków muzeów i bibliotek, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc użytkowych budynków kultury fizycznej oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 20 m.p. na 100 stanowisk pracy, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
c) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią, - w podziemnych garażach wielostanowiskowych, - w garażach wbudowanych w budynki,
d) dostępność komunikacyjna:	<ul style="list-style-type: none"> - od terenu IKR, od ul. Cmentarnej poza granicami planu oraz od terenu po wschodniej stronie będącego przedłużeniem ul. Zbyszka Bednorza do ul. Cmentarnej, - wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego tereny IKR i IKPP;
10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	<ul style="list-style-type: none"> - z miejskiej sieci wodociągowej po niezbędnej rozbudowie, - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub systemem rowów melioracyjnych poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociąg niskiego i średniego ciśnienia,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie,

	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
a) szerokość frontu działki od strony ul. Cmentarnej oraz terenu, o którym mowa w pkt 9 lit. d minimum 30m,	
b) powierzchnia działki minimum 30a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do ul. Cmentarnej poza granicami planu od 85° do 95°;	
12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	
nie ustala się;	
13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:	
0%;	
14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) dopuszcza się organizację imprez masowych,	
c) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	

3. KARTA TERENU NR 003

1) SYMBOL I NR TERENU:	2U;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	24,1 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	- teren usług z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie usługi rzemieślnicze lub usługi turystyki lub usługi gastronomii lub usługi biurowe i administracji, teren usług rzemieślniczych lub usług turystyki lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji,
b) uzupełniające:	teren usług handlu;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy 0,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem tiret piąte i szóste, - do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojazdach lub dojściach,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalna, na elewacji istniejącego budynku zabytkowego, zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków 9m, - maksymalna wysokość budowli 3,5m z wyjątkiem latarni, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 2,
d) dachy:	- strome, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci w przedziale 40°-45°, w odcieniach koloru czerwonego, - nie dopuszcza się dachów mansardowych;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ:	
dla zabytku oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:	- zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytu, kształtu dachu, rodzaju materiału pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, również w przypadku odbudowy, - przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi, - uzupełnienie detalu i odtworzenie na wzór historycznych, - zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przystaniającego detale architektoniczne, - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody kominowe) na frontowych elewacjach, - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru, - dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza pod warunkiem zachowania formy i kształtu dachu;
7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:	

a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 50m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	jednokondygnacyjne z dachem stromym, nawiązujące formą i wykończeniem do istniejącego budynku zabytkowego,
d) zieleń	minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 1,5m z wyjątkiem latarni, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do zabudowy, na której zostały zamontowane, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 1 m.p. na lokal użytkowy, - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych budynków zakwaterowania turystycznego, - 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych samodzielnych restauracji i barów, - minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 stanowisk pracy, - minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w podziemnych garażach wielostanowiskowych,
d) dostępność komunikacyjna:	od ul. Cmentarnej poza granicami planu;
10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	- z miejskiej sieci wodociągowej po niezbędnej rozbudowie, - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, - zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub systemem rowów melioracyjnych poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociągi niskiego i średniego ciśnienia,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie, - dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
a) szerokość frontu działki od ul. Cmentarnej poza granicami planu minimum 25m,	
b) powierzchnia działki minimum 20a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do ul. Cmentarnej poza granicami planu od 85° do 95°;	
12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	
nie ustala się;	
13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:	
0%;	
14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:	
nie ustala się.	

4. KARTA TERENU NR 004

1) SYMBOL I NR TERENU:	1KR;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	6,3 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	teren zieleni urządzonej;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	ochrona na podstawie przepisów odrębnych;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLczesnej:	nie ustala się;
7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 50m i do 150m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- ulica jednoprzestrzenna bez wyniesionych chodników ponad krawędź jezdni, - nawierzchnia rozbieralna,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	nie ustala się;
12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	nie ustala się;
13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:	0%;
14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:	
a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków,	
c) obszar przestrzeni publicznej.	

5. KARTA TERENU NR 005

1) SYMBOL I NR TERENU:	1KPP;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	1,5 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	teren komunikacji pieszej,
b) uzupełniające:	teren zieleni urządzonej;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	

a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
nie ustala się;	
7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 50m i do 150m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nawierzchnia rozbieralna,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	zakaz lokalizacji,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
nie ustala się;	
12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	
nie ustala się;	
13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:	
0%;	
14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:	
a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 2m, zgodnie z rysunkiem planu,	
b) zakaz lokalizacji budynków,	
c) obszar przestrzeni publicznej.	

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr XXXIV/708/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej – Józefa Kokota w Opolu.

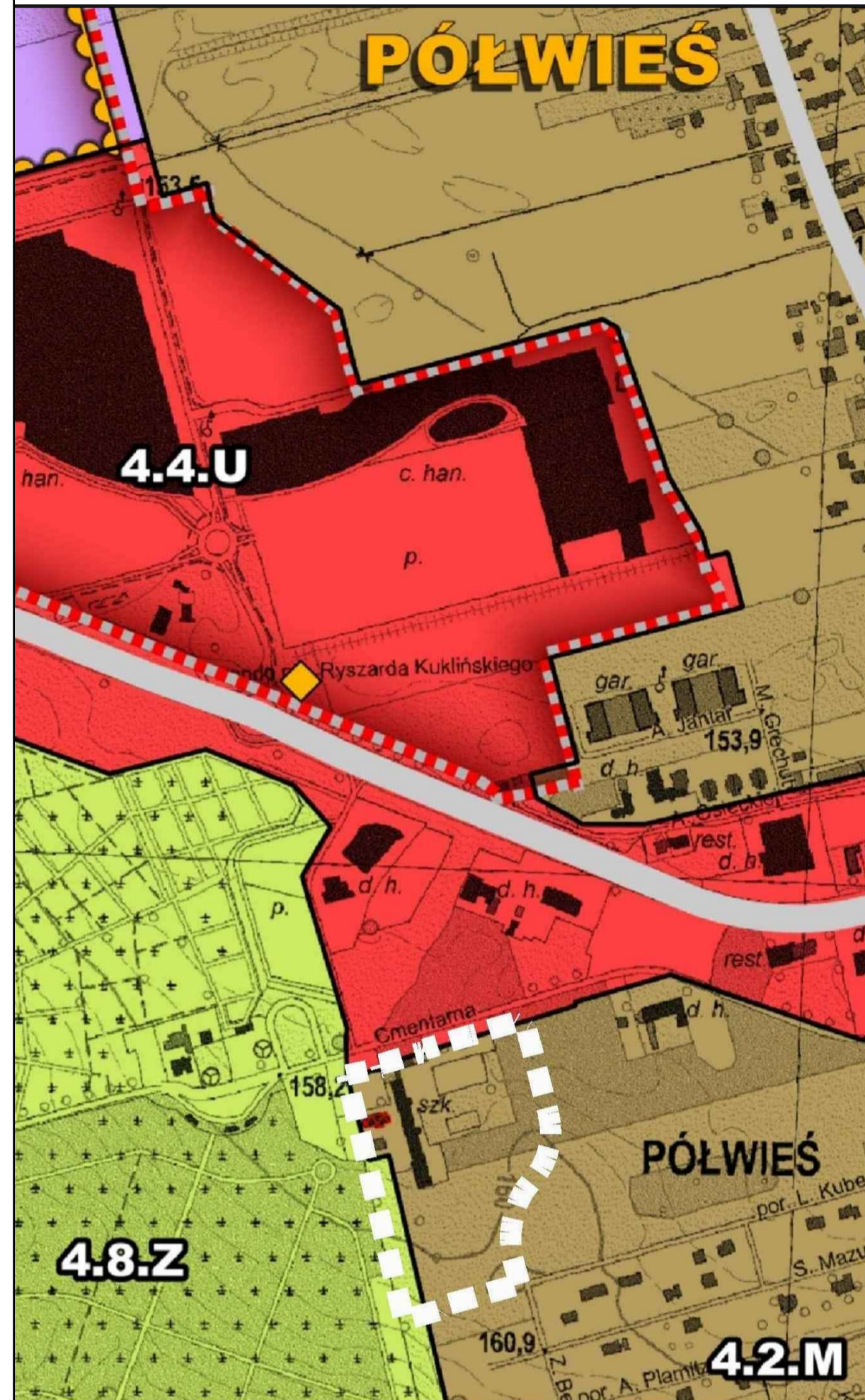
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CMENTARNA I" W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR / /
RADY MIASTA OPOLA
Z DNIA 2025 r.

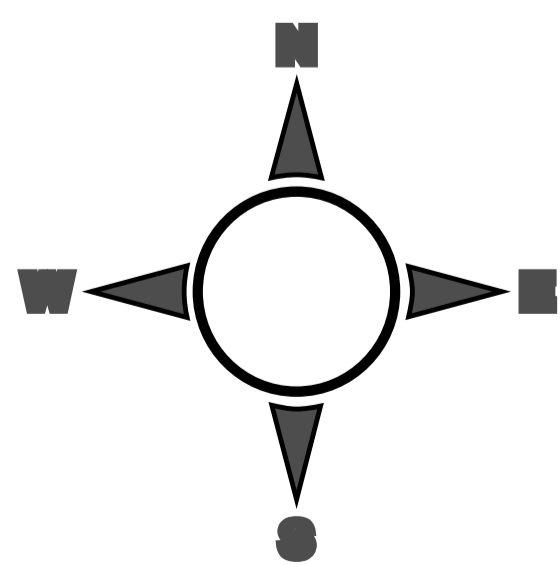


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPOLA
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR LXVI/1248/18 RADY MIASTA OPOLA Z DNIA 5 LIPCA 2018 r.



- granice stref
- strefa "M" mieszkaniowa
- strefa "U" usługowa
- strefa "Z" zieleni
- obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków
- drogi i trasy

SKALA 1 : 1 0 0 0



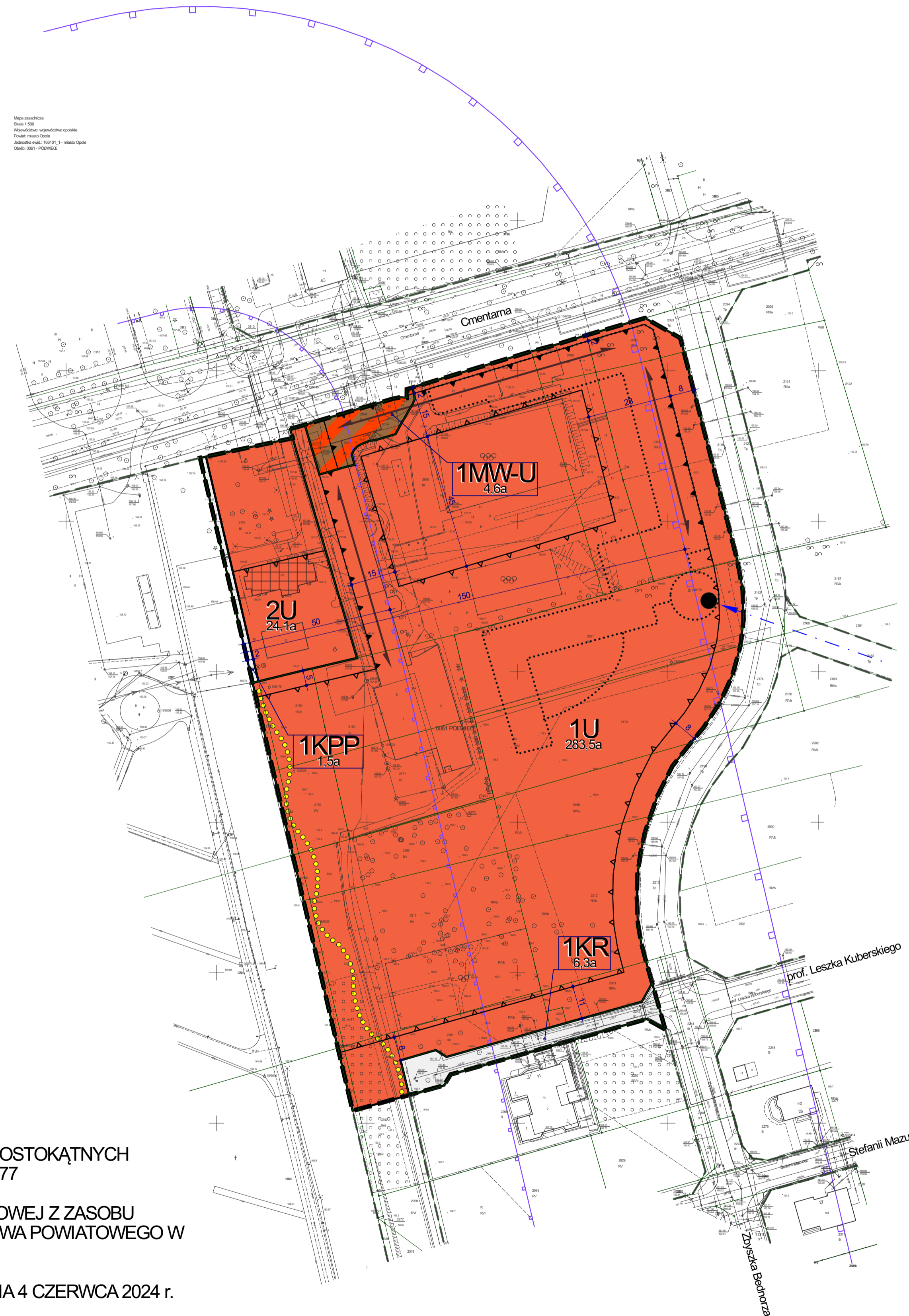
1ha 1a

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH
PL-2000 STREFA 6 EPSG:2177

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ Z ZASOBU
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEGO STAROSTWA POWIATOWEGO W
OPOLU

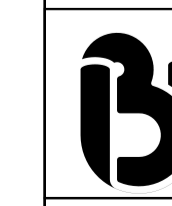
LICENCJA NR GI.K.6642.2.31.2024_1661_P Z DNIA 4 CZERWCA 2024 r.

0 50 100 150 200 m



LEGENDA:

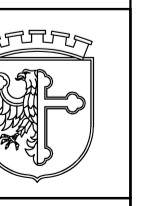
- - - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - - NIEOBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U** TEREN USŁUG
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
- KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
- AKCENT ARCHITEKTONICZNY
- OŚ WIDOKOWA W KIERUNKU AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO
- ▭ ZABYTEK
- ▭ ORIENTACYJNE USYTUOWANIE PROPONOWANEJ ZABUDOWY
- ODLEĞŁOŚĆ 50m OD GRANICY CMENTARZA
- ODLEĞŁOŚĆ 150m OD GRANICY CMENTARZA
- GRANICA DZIAŁKI GEODEZYJNEJ



SKALA 1 : 1 0 0 0

URZĄD MIASTA OPOLA
BIURO URBANISTYCZNE
45-018 Opole, pl. Wolności 7/8,
tel.: (077) 45 11 924

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CMENTARNA I" W OPOLU



DATA 02.2025

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ... / ... / ...

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

WYKAZ ZABYTKÓW

**w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I”
w Opolu**

OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		
zabytek (typ)	adres (lokalizacja)	dodatkowe informacje
Budynek szkoły z budynkiem mieszkalnym	ul. Cmentarna 7	
Ob. Budynek administracyjny. Dawn. Budynek mieszkalny	ul. Cmentarna 7a	Nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków 2393/1990 z 21.10.1990 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ... / ... / ...

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA OPOLA

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje związane z przebudową i budową układu komunikacyjnego, w tym ciągu pieszego – 1KPP;
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 5) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola.
- 6) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola.
- 7) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ... / ... / ...

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego "Cmentarna I" w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 8e ust. 1 pkt 1 oraz art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 4 lutego 2025 r. do 4 marca 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne m.in. w formie zbierania uwag. W trakcie konsultacji do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z tym brak przedmiotu rozstrzygnięcia uniemożliwia rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ... / ... / ...

Rady Miasta Opola

z dnia 2025 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu.

1. Stan faktyczny

Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr II/19/24 z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu.

Obszar w całości swoich granicach objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu (Uchwała Nr XXXIV/708/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r.). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających nowe potrzeby miasta, w tym przeanalizowanie zasadności powiększenia terenów usług oświaty.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zachodniej części Opola w obrębie Półwieś, w sąsiedztwie cmentarza komunalnego i zajmuje powierzchnię około 3 ha. Jego granice stanowią: od zachodu – cmentarz komunalny, od północy - ulica Cmentarna, od wschodu - planowana droga na przedłużeniu ulicy Zbyszka Bednorza, od południa - droga wewnętrzna na przedłużeniu ulicy Profesora Leszka Kuberskiego. Jest to teren w części zurbanizowany, na którym znajduje się szkoła, a w sąsiedztwie powstaje zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W strukturze własnościowej dominują spółki prawa handlowego i osoby fizyczne. W strukturze własnościowej dominują grunty gminne.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu w skali 1 : 1 000, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu,
- dane przestrzenne.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Można stwierdzić, iż stan prawny przedmiotowego terenu nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione. Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązującego planu, teren nie jest jeszcze w pełni zabudowany, ponieważ proces ten następuje stopniowo, a w trakcie realizacji zgłaszane są nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest zatem wprowadzenie pewnych niewielkich zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej funkcjonalne wykorzystanie terenu. Zaznaczyć jednak należy, że główne założenia aktualnie obowiązującego planu są utrzymywane, a zmiany dotyczą głównie terenów należących do gminy.

Korekcie ulegną jedynie niektóre ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Nowy plan kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, ale kosztem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji powiększa usługi oświaty (IU) z

dopuszczonymi również usługami sportu, zdrowia czy kultury. Zmiany te dotyczyły w całości gruntów gminnych.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (art. 34 ust. 2).

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 1 ust. 2 ustawy koresponduje z art. 15 stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie ochrony środowiska, ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, a także zasad funkcjonowania obszaru.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych (1MW-U) określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, a dla terenu oświaty (1U) określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów tj. nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz wskaźników miejsc przeznaczonych do parkowania. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników zagospodarowania i zasad scalania i podziału nieruchomości na terenach komunikacyjnych. Zrezygnowano również z ustalenia wskaźnika miejsc przeznaczonych do parkowania dla terenu 1MW-U, gdyż stan istniejący to uniemożliwia ze względu na wydzieloną zbyt małą działkę.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% na terenach, gdzie zmienia się przeznaczenie ponieważ są to tereny gminne. Stawkę procentową w wysokości 0% ustalono także na terenach pod zabudowę (1MW-U, 2U), gdzie plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących wzrost wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (np. położenia linii zabudowy).

Ilekroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument został przyjęty Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów stopniowo traci aktualność i im starszy dokument, tym więcej jest niespójności z przepisami prawa aktualnie obowiązującego. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu, który uchwalono 29 grudnia 2020 r., jego zapisy wymagają już aktualizacji w niewielkiej części.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* przyjętym Uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r., teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś. Głównymi kierunkami są strefa mieszkaniowa (22.1.M), a w mniejszym stopniu (powierzchniowo) strefa zieleni i wód powierzchniowych (4.8.Z).

Przedmiotowy plan definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny usług publicznych (edukacji, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji). Są to tereny przeznaczenia uzupełniającego rozwijającego się w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że realizacja ustaleń planu zmieni stan środowiska przyrodniczego w niewielkim stopniu tzn. zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć neutralny wpływ na środowisko, w stosunku do obecnego zagospodarowania w przypadku terenu usług oraz terenu komunikacji pieszej. W ramach strategicznej oceny oddziaływania nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze znaczącym dla środowiska.

Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację w/w zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów

oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do planu można było składać do 16 sierpnia 2024 r. i wniesiono ogółem 18 pism. Wszystkie zostały wniesione przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w styczniu 2025 r. W wyniku uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zaopiniowała plan pozytywnie, dokonano korekty zapisów przeznaczenia terenów 1U i 2U, aby lepiej korespondowały z legendą rysunku planu.

Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 4 lutego 2024 r. do 4 marca 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna I” w Opolu nie wpłynęła żadna uwaga. W dyskusji publicznej (spotkaniu otwartym jako jednej z form konsultacji społecznych), która odbyła się 18 lutego 2025 r. poza pracownikiem Urzędu Miasta uczestniczyła 1 osoba.

8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, organ planistyczny ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.