

**Projekt**

z dnia 20 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE**

z dnia 25 września 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 późn. zm.) oraz na podstawie art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Korfantowie uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, będącego szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe, będącego załącznikiem do wniosku z dnia 28 czerwca 2024 r., uzupełnionego dnia 15.07.2024 r.

§ 2. 1. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 określono w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe.

2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 37ee ww. ustawy, w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego z ramienia Rady Miejskiej w Korfantowie wyznacza się .....

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY MIASTA I GMINY KORFANTÓW**  
z dnia ..... r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy  
Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 37ea ust. 3, art. 20 ust. 1, art. 29 i 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 997 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Korfantowa, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów”, które zostało uchwalone uchwałą Nr .../.../.. Rady Miasta i Gminy Korfantów z dnia ..... r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- §1.** Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe, zwany dalej „planem”.
- §2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.
- §3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:
- 1) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

## PROJEKT

- 1) Cały obszar ZPI - główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków – Niemodlin;
- 2) granica drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.
4. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zielen towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.
5. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 „Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej”.

### §4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym, że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określoną skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynków, ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu; przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

## PROJEKT

§5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia w granicy obszaru objętego planem;
- 2) ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych ze względu na brak występowania takich pomników;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne**

§6. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w § 3 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz w § 14 i § 15 uchwały.

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z przedstawioną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 3) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą budowli celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
  - a) na terenie dróg publicznych w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.),
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez:

## PROJEKT

- odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania,
- b) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
  - 3) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni słonecznej:
    - a) której przebieg jest tożsamy z linią rozgraniczającą terenu **1PEF-RN**,
    - b) w zasięgu której ustalenia są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- §9.** Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.
- §10.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **PEF-RN** na 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **PEF-RN** na 20 m,
  - 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).
- §11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
  - 2) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1, zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.
- §12.** Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
- §13.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 z późn. zm.), w wysokości 0,01%.

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

- §14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-RN** ustala się przeznaczenie:
- 1) teren elektrowni słonecznej;
  - 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

## PROJEKT

- a) magazyny energii,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) stanowiska postojowe i parkingi,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej;
  - 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń o maksymalnej wysokości do 25 m, o ile:
    - a) wynika to ze względów technologicznych,
    - b) wymagają tego przepisy odrębne;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalną na 2,
    - b) minimalną na 0,001;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,7;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,1;
  - 6) dachy:
    - a) o dowolnej geometrii;
    - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 1 miejsce do parkowania na każdą stację transformatorową dla obiektów produkujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych w zakresie energii słonecznej;
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

**§15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1KDZ** ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje droga klasy zbiorczej
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
  - 3) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
    - a) chodników;
    - b) szpalerów drzew
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

## Rozdział 4

### Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

#### §16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek objętych planem:
  - a) z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie danego terenu, poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej zapewniającej dostęp do drogi publicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);
- 3) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia:
    - liniami napowietrznymi,
    - kablami ziemnymi,
  - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
  - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku jej braku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 399),
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) poprzez ich retencjonowanie na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz z możliwością ich wtórego wykorzystania,
  - b) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami:
  - a) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023, poz. 1587 z późn. zm.),
  - b) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z Dz. U. z 2024, poz. 399);
- 9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024, poz. 604);

*PROJEKT*

**Rozdział 5**  
**Przepisy końcowe**

**§17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.



## Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta i Gminy Korfantów w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe

Do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe przystąpiono na podstawie Uchwały Nr .../.../2024 Rady Miasta i Gminy Korfantów z dnia ..... r.. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji na terenie gminy inwestycji głównej w postaci systemów odnawialnych źródeł energii. Ze względu na lokalizację i skalę planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstania inwestycji towarzyszącej.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (w tym również zakazu zabudowy na terenach rolniczych) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy plan wyznacza tereny: elektrowni słonecznej, na zasadzie aktywizacji nowych terenów. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przewiduje również pod tereny o charakterze rolniczym i elementy układu komunikacyjnego (drogi publiczne).

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów, ogł. W Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 13 z dnia 1 marca 2004 r. poz. 239;

Wyżej wymieniony akt prawa miejscowego, ze względu na datę jego powstania, nie odpowiada na współczesne potrzeby w zakresie odnawialnych źródeł energii. Tym samym blokuje możliwości transformacji energetycznej gminy i jej udział w produkcji tzw. „zielonej energii”.

- Potrzeby zrównoważonego rozwoju – wprowadzenie możliwości realizacji elektrowni słonecznej sprzyja rozwojowi odnawialnych źródeł energii. Zwiększenie udziału OZE wpisuje się w założenia kluczowych dokumentów strategicznych na poziomie krajowym i międzynarodowym, m.in. „Politykę energetyczną Polski do 2040 r.” (przyjętą w 2021 r. przez Radę Ministrów) oraz „Agendę na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030” (przyjętą w 2015 r. przez ONZ).
- Walory architektoniczne i krajobrazowe – zarówno obszar opracowania jak i jego otoczenie nie cechują się wyjątkowymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Charakteryzuje go duże zróżnicowanie wynikające ze współistnienia terenów otwartych – rolnych i zielonych oraz zurbanizowanych, składających się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy (w postaci ograniczeń w wysokości zabudowy) w poszanowaniu zabudowy istniejącej.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych

## PROJEKT

i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Plan uwzględnia występowanie:

- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin;

Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.), ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 poz. 54 z późn. zm.). Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Na obszarze objętym planem nie występują użytki leśne, ani grunty orne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - na poziomie 0,1. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej występujące w granicach i poza jego obszarem.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:
  - 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania,
  - 3) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
  - 4) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni słonecznej, której przebieg jest tożsamy z linią rozgraniczającą terenu PEF-RN;

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez postanowienia co do przeznaczeń terenów czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

## PROJEKT

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych. Zabezpiecza ponadto tereny ściśle przeznaczone pod odnawialne źródła energii. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz umożliwienie składania wniosków. Wnioski te mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr .../.../2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe podjęto dnia ..... r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Korfantowa kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

Prace planistyczne nie zostały zakończone.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku jej braku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 399). W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane w planie rozwiązania umożliwiają realizację systemów odnawialnych źródeł energii – stanowiących inwestycję główną. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Projektowane zagospodarowanie nie będzie generowało zapotrzebowania na korzystanie z publicznego transportu zbiorowego.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan nie wprowadza żadnych szczególnych ustaleń w tym zakresie, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy (2018-2023) (uchwała Nr LXVII/550/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów i miejscowych

## PROJEKT

planów zagospodarowania przestrzennego). Ocena ta wykazała, że obowiązujący na obszarze objętym projektem plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, przyjęty uchwałą Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. jest w całości nieaktualny. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń jak i formy planu. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z obowiązujących przepisów.

Jedynym planem, który utracił swoją aktualność w całości, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalony Uchwałą Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r., ogł. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 13 z dnia 1 marca 2004 r. poz. 239, obowiązujący obecnie na ok. 81% powierzchni obszaru gminy.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny produkcyjne (teren elektrowni słonecznej), co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od gruntów w związku z zabudową tych terenów. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

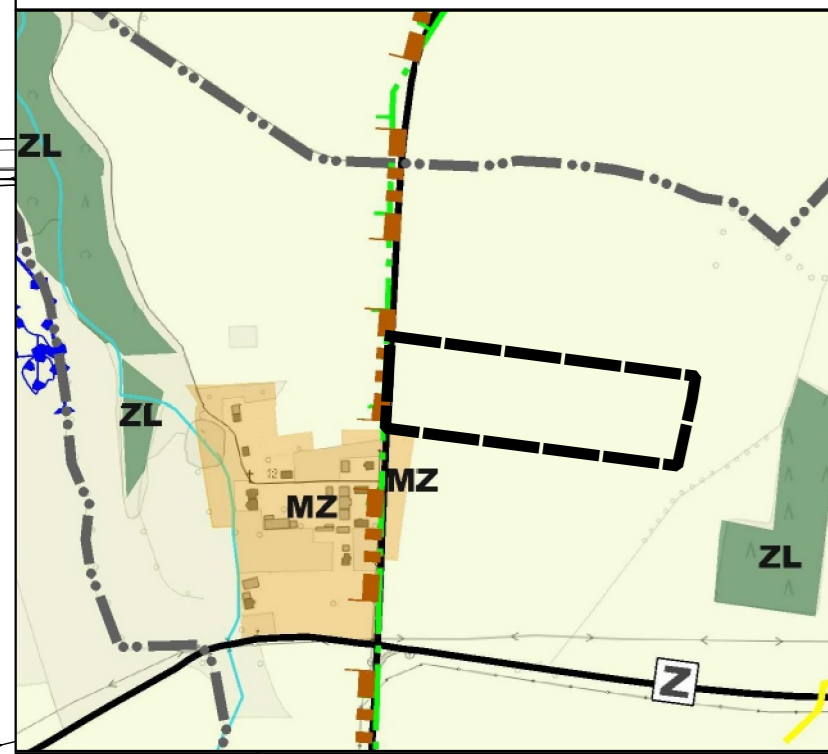
Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Korfantowie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

# Zintergowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe



## Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OZNACZENIA OGÓLNE**
- GRANICE OBRĘBÓW
- UŻYTKOWANIE TERENÓW**
- MZ OBSZARY WIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - R OBSZARY ROLNICZE
  - ZL LASY
  - WS OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KOMUNIKACJA**
- Z DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA ŚCINAWY NIEMODLIŃSKIEJ"
  - GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "DOLINA ŚCINAWY NIEMODLIŃSKIEJ"
- Id: 9E40E01C-0B01-4476-A46B-54BD58EB771A. Projekt

Podkład:  
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Nysie  
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH  
Nysa, 02.05.2024 r.  
Nr lic. GK.6642.1.871.2024\_1607\_CL2

### Legenda

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1PEF-RN Teren elektrowni słonecznej lub teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- 1KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków – Niemodlin

0 50 100 m

skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Korfantowie

z dnia 25 września 2024 r.

Zalacznik2.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

W granicach obszaru objętego projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego projektem planu to użytki rolne – uprawy polowe.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie w graniach obszarów rolnych o średnich i niskich walorach produkcyjnych, chronione.

Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Miejska została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 późn. zm.) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb i art. 37 ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto teren niezbędny pod realizację inwestycji głównej, tj. elektrowni słonecznych

Po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Korfantowie na przystąpienie do sporządzania planu, Burmistrz Korfantowa przeprowadzi z investorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Burmistrz wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Burmistrz ogłosi o przeprowadzeniu konsultacji oraz je przeprowadzi.

Po zakończonych konsultacjach społecznych zostanie zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt zostanie przekazany do uchwalenia przez Radę Miejską.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej.