

PROJEKT

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 ład 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.