

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr ...../...../2026**

**RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych w Korfantowie**

Zgodnie z Uchwałą nr XI/67/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie oraz Uchwałą nr XII/73/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie, przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, przyjętym Uchwałą nr XIII/83/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 26 marca 2025 r., teren objęty projektem zmiany planu znajduje się w granicach: obszaru miejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszaru wiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszaru miejskiego ośrodka usługowego, obszaru zieleni urządzonej oraz obszaru rolniczego.

Na terenie objętym projektem zmiany planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XLII/392/2022 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów.

Sporządzenie nowego miejscowego planu wynikało z konieczności dostosowania obowiązujących zapisów planistycznych do potrzeb rozwoju gminy, zgłaszanych wniosków i zamierzeń inwestycyjnych.

Potrzeba zmiany przeznaczenia terenu, położonego w granicach ul. Wyzwolenia, ul. Parkowej oraz Potoku Ścinawa Niemodlińska, była następstwem planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie - do Programu Rewitalizacji Gminy Korfantów na lata 2024-2023 oraz planowanych do realizacji w ramach rozwoju OCR w Korfantowie. Obecne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają realizację planowanych obiektów, co wymagało dokonania stosownych zmian w planie.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono duże poszerzenia ul. Opolskiej, które w praktyce nie są konieczne dla funkcjonowania układu komunikacyjnego. W planie dokonana została zmiana polegająca na wyznaczeniu terenu drogi publicznej lokalnej jedynie w granicy działki ewidencyjnej, bez poszerzania jej obszaru na tereny prywatne.

Zmiana na obszarze, położonym w rejonie ul. Powstańców Śląskich, ul. 3 Maja, ul. Targowej oraz ul. Kilińskiego J. związana była z wnioskami właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili potrzebę umożliwienia budowy garaży na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Korfantów na terenie stanowiącym własność Gminy. Wprowadzenie zmiany pozwoli na zaspokojenie potrzeb inwestorów, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

W związku z potrzebą zmiany przeznaczenia terenu, która umożliwi budowę obiektu pomocniczego dla straży pożarnej, podjęto decyzję o rozszerzeniu obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie o dodatkowy teren położony jest w granicach ul. Grodzkiej, ul. Kościuszki oraz ul. Spacerowej.

Powyższe zmiany miały na celu dostosowanie zapisów planu miejscowego do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych oraz uwarunkowań przestrzennych, co przyczyni się do racjonalnego zagospodarowania terenów i wsparcia rozwoju gminy.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Korfantowie <https://bip.korfantow.pl/>, na stronie internetowej Gminy Korfantów [www.korfantow.pl](http://www.korfantow.pl), a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego właściwe instytucje i organy.

W związku z art. 53 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nysie z prośbą o uzgodnienie stanowiska w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.1.60.2025.MSe z dnia 6 maja 2025 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nysie pismem nr NZ.9022.1.114.2025 z dnia 6 maja 2025 r. uzgodnili stanowisko w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie.

Przedmiotowy plan nie wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt zmiany planu poddano konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8i *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

**Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w projekcie zmiany planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** – poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii zabudowy oraz ustalenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników urbanistycznych; poprzez wprowadzenie zasad, które zapewniają spójność kompozycyjną przestrzeni i umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko; poprzez ujęcie granic strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na obszarze planu ustalono ochronę obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, ochronę stanowisk archeologicznych, strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę „B”, ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono wymogi; plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr; ustalenia planu wpłyną na zachowanie wartości historycznych, kulturowych i architektonicznych obszaru;
- 4) **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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)** poprzez wprowadzenia wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu środowisku określonych wg przepisów odrębnych; poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie na

terenach przeznaczonych pod zabudowę elementów służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 6) **prawo własności** – poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (konsultacje społeczne, składanie uwag);
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 1) **potrzeby interesu publicznego** - poprzez uzgodnienie i opiniowanie projektu planu z właściwymi organami administracji publicznej a także poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń, które uwzględniają potrzeby i oczekiwania właścicieli nieruchomości z jednoczesnym respektowaniem praw i interesów wszystkich zainteresowanych stron;
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez:
  - a) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
  - b) przeprowadzenie konsultacji społecznych;
  - c) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;
- 10) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 11) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – nie określa się ze względu na brak lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – poprzez wyznaczenie terenów rolnictwa, umożliwiających prowadzenie i rozwój działalności rolniczej.

**Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w projekcie zmiany planu uwzględniono interes publiczny i prywatny oraz

zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

Zgodnie z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oparto o już istniejący system komunikacyjny. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;**

Ustalenia zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przyjętej Uchwałą LXVI/550/2024 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przewidywane rozwiązania projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin przyjętego przyjętym uchwałą nr XIII/83/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 26 marca 2025 r.

Uwzględnia się w projekcie planu uniwersalne projektowanie poprzez dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę elementów służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu pozostaje bez wpływu na finanse gminy. Projektowane zagospodarowanie nie będzie związane z wydatkami związanymi z realizacją celów publicznych, w tym inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się także zmian w zakresie lokalnych podatków i opłat - ustalenia planu nie przewidują wpływu z tytułu podatku od nieruchomości oraz obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenie, Burmistrz Korfantowa, uznał, że zasadnym jest przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Korfantowie.