

## UCHWAŁA NR .....2026

### RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE

z dnia .... 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1688, 1824, z 2025 r., poz. 527,543 i 1668), Rada Miejska w Korfantowie uchwała, co następuje:

#### § 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LV/483/2023 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Korfantów dla obszaru ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich, rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego z dnia 27 sierpnia 2025 r. nr IN.VII.743.73.2025.OJ (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1946) oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Planu ogólnego gminy Korfantów, przyjętego uchwałą nr ... Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia ..... uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich – etap II.
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 2,16 ha, położony w gminie Korfantów, powiecie nyskim, województwie opolskim.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

#### § 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3 Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich – etap II”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

### **Dział I Przepisy ogólne**

#### § 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budowlach i urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, bieżnie, ścieżki zdrowia,

siłownie zewnętrzne, piłkochwyty, trybuny, bramki oraz inne budowle i urządzenia związane z funkcją sportu i rekreacji;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 15°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;
- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi, finansowe, pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, kosmetyczno – fryzjerskie, rehabilitacyjne, gastronomi, handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> oraz rzemiosło o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>;
- 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 10) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział I**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MWW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MWW-U**, **2MWW-U**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

#### **Rozdział II**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy;

- 2) rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 3) nadbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 4) przebudowę.

§ 8.

1. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, w zastrzeżeniu ust. 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
2. Linia zabudowy wyznaczona po obrysie istniejących budynków dotyczy wyłącznie przedmiotowych budynków, a dla nowych budynków obowiązuje linia zabudowy znajdująca się w większej odległości od pasa drogowego.

§ 9. W zakresie kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych;
- 3) jednolitą kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęsł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

### **Rozdział III**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. Zakazuje się lokalizacji

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu,
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 5) samoobsługowych myjni samochodowych;
- 6) warsztatów samochodowych, w tym blacharskich i lakierniczych;
- 7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) krematoriów;
- 10) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami;
- 11) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach.

§ 13. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń wodnych.

§ 15.

1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych i roztopowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasilających zbiornik GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków – Niemodlin.

§ 16. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- 1) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MWW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MWW-U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 17. Odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. Zaopatrzenie w ciepło lub chłód z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 32.

§ 19. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach MWW-U od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji.

§ 20. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział IV** **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 22. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych.

#### **Rozdział V**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 23. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
- 2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

## **Rozdział VI**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 24. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ przestrzenny wraz zabudową oraz współczesną część miasta dla której ustala się:

- 1) zachowanie historycznych układów przestrzennych obejmujące rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni;
- 2) zachowanie poszczególnych istniejących elementów układu o którym mowa w pkt. 1, obejmujące historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, historyczna zabudowa i zieleń;
- 3) stosowanie naturalnych materiałów w nawierzchniach historycznych dróg, na całej ich powierzchni lub fragmentach;
- 4) prowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział VII**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 25. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego;
  - c) nie więcej niż dwóch wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> każdy na jednej działce budowlanej,
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 32;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 7,0 m dla dachu stromego,
  - c) wiat – do 4,0 m;

- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu.

§ 26. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej **1MWW**:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub jednego wolnostojącego budynku garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 31;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 18,0 m,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
    - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 6,0 m dla dachu stromego,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,4;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza granicami opracowania planu.

§ 27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MWW-U**, **2MWW-U**:

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych,
- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) usług podstawowych w lokalu użytkowym sytuowanym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) nie więcej niż dwóch wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> każdy na jednej działce budowlanej,
  - d) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej
  - e) budowli i urządzeń sportu i rekreacji,
  - f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 32;
- 3) dachy płaskie lub strome, przy czym na budynku należy zachować jednolitą geometrię dachu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych lub usługowych - do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
    - 15,0 m na terenie 1MWW-U,
    - 18,0 na terenie 2MWW-U,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych –jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż: 5,0 m,
  - c) budowli i urządzeń sportu i rekreacji – do 6,0 m,
  - d) wiat – do 4,0 m
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - c) 0,10 miejsca do parkowania na 1 miejsce użytkowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług niewymienionych w lit. a-c,
  - e) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza granicami opracowania planu.

## **Rozdział VIII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 28.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
  - 1) powierzchnia nowej działki budowlanej zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział IX**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 29. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 30. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji cmentarza (działka o nr ewid. 174 obręb Korfantów), znajdującego się poza obszarem opracowania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymogów sanitarnych dla lokalizowania cmentarzy, poprzez wyznaczenie zgodnie z rysunkiem planu strefy sanitarnej o zasięgu 150 m od granicy cmentarza, w której przy uwzględnieniu zakazów dla strefy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności tylko i wyłącznie pod warunkiem korzystania z wody poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

## **Rozdział X**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 31. W zakresie systemów komunikacji:

1. ustala się:
  - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;
  - 2) liczbę miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
    - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
  - 3) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
2. zakazuje się lokalizacji:
  - 1) nowych miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z terenu przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;
  - 2) kubaturowych (skrzynek, szafek), nadziemnych elementów infrastruktury technicznej w sposób ograniczający widoczność w obrębie skrzyżowania dróg.

§ 32. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1. ustala się:
  - a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
  - b) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej,
  - c) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
  - d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło lub chłód z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - i) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii jedynie w formie mikroinstalacji,
  - j) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
2. zakazuje się lokalizacji:
- a) elektrowni wiatrowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy mikroinstalacji,
  - b) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

## **Rozdział XI**

### **Stawki procentowe**

§ 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

## **Dział III**

### **Przepisy końcowe**

§ 34. Traci moc w zakresie obszaru objętego niniejszą uchwałą, uchwała nr XIX/137/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 647).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Korfantowie**  
**z dnia ....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście**  
**Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich – etap II**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LV/483/2023 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Korfantów dla obszarów ograniczonych ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego została podjęta przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., poz. 1688). Niemniej jednak projekt planu miejscowego nie został przekazany do opiniowania i uzgadniania organom i instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektu planu. W związku z powyższym stosuje się art. 67 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy.

Uchwałą nr XIX/112/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. Rada Miejska w Korfantowie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1863). Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 27 sierpnia 2025 r. nr IN.VII.743.73.2025.OJ (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1946) stwierdził nieważność uchwały XIX/112/2025 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich:

1) w części tekstowej w zakresie:

- § 12;- § 28 w zakresie symbolu: „16 MNW”;
- § 30;
- § 34;
- § 37 pkt 4 lit. a;
- § 49 ust. 2 pkt 3;

2) w części graficznej w zakresie:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MWW;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 MNW;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MWW-U.

Zatem w konsekwencji plan miejscowy uchwalony przez Radę Miejską w Korfantowie w dniu 30 lipca 2025 r. obowiązuje w mniejszym zakresie niż uchwała, która go zainicjowała. W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stało się konieczne ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie oraz doprowadzenie do zgodności uchylonej części z przepisami prawnymi. W niniejszym przypadku zatem uchwała inicjująca procedurę sporządzenia planu miejscowego zakończy się dwoma uchwałami w sprawie uchwalenia planu miejscowego tj. już obowiązującym planem miejscowym dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1863) oraz niniejszym planem miejscowym dla obszaru w mieście Korfantów ograniczonego ul. 3-go Maja, ul. Prudnicką, ul. Powstańców Śląskich – etap II.

Obszar opracowania etapu II obejmuje teren o powierzchni ok. 2,16 ha. Dla tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, przyjęty uchwałą nr XIX/137/2012 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 647).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z Planem ogólnym Gminy Korfantów, przyjętym uchwałą nr ... Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia .....

Burmistrz Korfantowa przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 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, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Korfantowa;

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z planem ogólnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji.

Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w ewidencji zabytków. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów część obszaru znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem jest historyczny układ przestrzenny wraz z zabudową oraz współczesna część miasta. W związku z powyższym w ustaleniach planu miejscowego znalazły się ustalenia w tym zakresie.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby miejsc do parkowania.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowlanych,

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Przedmiotowe tereny stanowią własność samorządu województwa, samorządu powiatu, związków wyznaniowych, gminy oraz osób prywatnych. Podczas sporządzania projektu planu wyważono cele jego opracowania i złożone wnioski w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania.

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest w granicach GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin wraz z ustaleniem konieczności jego ochrony poprzez ochronę wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik przed zanieczyszczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie obsługi komunikacyjnej terenów.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz usług publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia .....w siedzibie Urzędu Miejskiego w Korfantowie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami odbyła się dnia ..... w Miejsko-Gminnym Ośrodku Kultury, Sportu i Rekreacji w Korfantowie, Rynek 10, 48-317 Korfantów, Duża Sala (parter). Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia ..... W przedmiotowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Burmistrz Korfantowa wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu realizuje wytyczne uchwały nr 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. Zgodnie z tym dokumentem plan miejscowy obowiązujący dla obszaru opracowania projektu planu miejscowego uznano za nieaktualny w nieznacznym zakresie.

Wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy dotyczy obszaru objętego już planem miejscowym. Przedłożony projekt nie zmienia już wyznaczonych funkcji, ale porządkuje i aktualizuje parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności Planem ogólnym gminy Korfantów, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.