

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Spórok

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z 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. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr X/75/25 Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 12 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Spórok, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/323/23 Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 15 maja 2023 r., Rada Miejska Kolonowskiego uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Spórok, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) dwóch rysunków planu, będących integralną częścią uchwały tj.:
 - a) załącznik nr 1 do uchwały, opracowany w skali 1:500,
 - b) załącznik nr 2 do uchwały, opracowany w skali 1:1000,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych aktu - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kolonowskiego;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały od nr 1 do 2;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym**– należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które określa główny i dominujący sposób użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które jest dopuszczone jako dodatkowe w ramach określonego przeznaczenia terenu. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) określa sposób użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy działki budowlanej zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego oraz obejmuje łącznie nie więcej niż 30% udziału powierzchni zabudowy i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) z zakresu: teren elektroenergetyki, teren telekomunikacji, teren wodociągów, teren kanalizacji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej może być realizowane w sposób wyprzedzający do przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego realizację zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) podpór konstrukcyjnych,
 - c) elementów nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - d) tarasów i werand,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej;
- 11) **obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: sieci uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe;
- 12) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadkach połaci do 15°;
- 13) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział II

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNW** oraz **2MNW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) **przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej.
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania;

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, nie większą niż 9 m;
- 2) wysokość wolnostojących mikroinstalacji, nie większą niż 4 m;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1-2, nie większą niż 6 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 8) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) dachy strome,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat, a także dla części budynków pełniących te funkcje, dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe;

5. Sposób rozwiązania potrzeb parkingowych:

- 1) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków lub ich części:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży oraz wiat na terenie inwestora.

§6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** oraz **2MNW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) **przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;**

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług kultury i rozrywki,
- c) teren usług kultu religijnego,

d) teren gospodarowania odpadami,

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, nie większą niż 10 m;
- 2) wysokość wolnostojących mikroinstalacji nie większą niż 4 m;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1-2, nie większą niż 7 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) dachy strome,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat, a także dla części budynków pełniących te funkcje, dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe,
 - c) dla budynków usługowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, nieprzylegających do budynku istniejącego na działce sąsiedniej, dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe;

5. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;

6. Sposób rozwiązania potrzeb parkingowych:

- 1) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków lub ich części:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży oraz wiat na terenie inwestora.

§7.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§8.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1RN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie **podstawowego przeznaczenia terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.**

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie **podstawowego przeznaczenia terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;**

3. W granicach terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu,
 - c) przepustów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 1,5 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§10.1. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnych: gabarytach, formie i funkcją z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 4) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 5) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 6) w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio w granicy działki budowlanej oraz jeżeli będzie on przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, nakazuje się utrzymanie:
 - a) jednakowej wysokości elewacji frontowej,
 - b) geometrii i wysokości dachu,
 - c) zbliżoną kolorystykę ścian elewacyjnych i dachu;
- 7) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach ciągów pieszych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział IV Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§11.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustalenia o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz składowania odpadów;
- 6) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości podłączenia – dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gospodarki ściekowej, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 8) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNW**, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNW-U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej,
 - d) zapewnienie standardów akustycznych na granicy z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 11) w zakresie adaptacji do zmian klimatu:

- a) wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu zagospodarować zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną,
- b) nakaz stosowania częściowych rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych,
- c) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.

Rozdział V

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. Nie wskazuje się nieruchomości wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

§13.1. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNW, MNW-U**: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNW, MNW-U**: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°.

2. Ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

§14. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych, niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział VI

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§15. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

§16. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów regulują przepisy odrębne.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§17.1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną – drogę powiatową nr 1816O (ul. Bolesława Chrobrego oraz ul. Guznera) przebiegającą poza obszarem objętym planem.

2. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi - minimum 6,0 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się wydzielenie działek dla niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§18. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy;
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem światłowodów, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję;
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 5) zakaz stosowania systemów odwodnienia w sąsiedztwie linii kolejowej polegających na odprowadzaniu wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci wodociągowej: \varnothing 63 mm.
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków, przy czym wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 200 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju.
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej, a w przypadku braku możliwości technicznych – ze źródeł indywidualnych;
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w tym w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy czym:
 - minimalna średnica gazociągu niskiego ciśnienia wynosi DN25,
 - minimalna średnica gazociągu średniego ciśnienia wynosi DN50,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych jako zbiorniki podziemne i naziemne.
- 8) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji deszczowej: \varnothing 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju.
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 10) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się nakaz ich zachowania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 19. W przypadku braku możliwości technicznych, wynikających z warunków terenowych, parametrów pracy sieci lub innych ograniczeń infrastrukturalnych, dopuszcza się zastosowanie innych średnic dla sieci gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań oraz wymagań technologicznych i eksploatacyjnych.

Rozdział IX **Stawki procentowe**

§20. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 5%.

Rozdział X **Ustalenia końcowe**

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Spórok

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gmina sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej i graficznej uchwały. Na rysunku planu jednoznacznie określono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określająca podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa. W ustaleniach planu uwzględniono występowanie na obszarze opracowania urządzeń melioracji wodnych poprzez wprowadzenie zapisu nakazującego ich zachowanie oraz dopuszczającego ich przebudowę lub likwidację wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
- 3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach objętych planem nie zidentyfikowano zabytków nieruchomych, dóbr kultury współczesnej ani obszarów wymagających ustanowienia stref ochrony konserwatorskiej.
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast 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 2020 r. poz. 1062, z 2022 r. poz. 975, 1079.) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w wyniku uchwalenia planu miejscowego przewiduje się wzrost wartości nieruchomości objętych planem.

W odniesieniu do działki nr 372 położonej w obrębie Spórok miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego usankcjonował stan istniejący. Działka ta, oznaczona w ewidencji gruntów jako Br – grunty rolne zabudowane, została wrysowana po granicach konturu istniejącego zagospodarowania jako teren o symbolu MNW-U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Rozwiązanie to jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie, które dopuszcza dostosowanie ustaleń planu miejscowego do rzeczywistego użytkowania terenów, faktycznych granic nieruchomości oraz istniejącego sposobu zagospodarowania działek. Tym samym przyjęte rozwiązanie nie wprowadza nowego kierunku zagospodarowania, lecz porządkuje stan faktyczny i prawny terenu, pozostając w zgodzie z polityką przestrzenną gminy i zasadami racjonalnego kształtowania ładu przestrzennego.

Dla działek nr 191, 192, 186/4 oraz 187, położonych w obrębie Spórok, zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W przypadku działek nr 191 oraz 187 decyzje te obejmowały jedynie część powierzchni działek. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają te rozstrzygnięcia administracyjne, porządkując stan prawny i przestrzenny analizowanego obszaru. Wprowadzone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowi więc konsekwencję wcześniej wydanych decyzji WZ oraz istniejących tendencji inwestycyjnych, a tym samym wpisuje się w zasadę kontynuacji funkcji zabudowy i stopniowej urbanizacji terenów przylegających do zwartej struktury osadniczej miejscowości Spórok.

6) prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu gruntów pod realizację lub poszerzenie istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został przekazany do uzgodnień do właściwych organów.

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zainwestowanie. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale VII. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków w formie elektronicznej do projektu planu miejscowego.

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego jest dostępna do wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Kolonowskie.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §18 pkt 6 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a jej treść została pozytywnie zaopiniowana przez organy sanitarne i środowiskowe.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowo projektowane tereny zabudowy oraz obecne tereny zabudowane pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych. Ponadto nowe tereny zabudowy, wskazane w planie miejscowym, posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - obszar objęty opracowaniem przylega do dróg publicznych, których szerokość zapewnia możliwość odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zlokalizowane w granicach planu działki budowlane posiadają uzbrojenie terenu oraz dostęp do dróg publicznych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Część z ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do uchwały Nr VII/71/19 Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 16 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego pozostaje w całości lub częściowo nieaktualnymi pod względem formalno-prawnym, jak również merytorycznym. Uchwalenie nowego opracowania w postaci miejscowego planu pozwoli na sprawniejsze skoordynowanie ruchu inwestycyjnego z długofalowymi programami rozwojowymi oraz z wymogami ładu i porządku przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia miejscowego planu wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową. Efektem realizacji ustaleń planu będą dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości. Tereny przeznaczone pod zabudowę częściowo wymagają budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.