



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 10 sierpnia 2026 r.

Poz. 3086

UCHWAŁA NR XXIV/156/2026 RADY GMINY KOLNO

z dnia 28 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Górkowo w sąsiedztwie Jeziora Tejstymy, gmina Kolno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XLVII/234/2022 Rady Gminy Kolno z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Górkowo w sąsiedztwie Jeziora Tejstymy, gmina Kolno, Rada Gminy Kolno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kolno, uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Górkowo w sąsiedztwie Jeziora Tejstymy, gmina Kolno, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kolno;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granic i sposobów 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;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) obszar nasadzeń zieleni niskiej izolacyjnej;
- 6) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) położenia w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny;
- 2) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
- 3) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu;
- 4) obszaru zadrzewień śródpolnych i przydrożnych do zachowania.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicz planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 13) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.
- 14) **zieleni niskiej izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni obejmującą w szczególności krzewy, byliny, trawy i rośliny okrywowe z gatunków rodzimych, o wysokości docelowej do 2 m.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

- 4) **L** – teren lasu;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **US** oraz z wyjątkiem granic pomiędzy terenami elementarnymi oznaczonymi symbolami literowymi **ML** i **ZN**;
- 3) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki tradycyjne. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynków;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych i z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

- 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML**, **US** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symyarny.
3. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symyarny.
5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
6. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §16, §17, §18, §19, §20 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie obszaru zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 20-65, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 12.
2. Ustala się ochronę obszaru wskazanego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 8. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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

- § 9. 1. W granicach planu występuje teren podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o którym mowa w §6 ust. 2.
2. W granicach planu nie występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ZN, L:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 3.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą planowane drogi publiczne oznaczone symbolem literowym **KDD** stanowiące inwestycje celu publicznego;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami literowymi **ML** i **US** realizować bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolem literowym **KDD** bez możliwości obsługi z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) zakazuje się obsługi komunikacyjnej planu od strony drogi krajowej;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **US**: w ilości niezbędnej do obsługi obiektów sportowych jednak nie mniej niż 2 miejsca w ramach terenu;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi KDD oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ML, US, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej $\varnothing 40$ mm;
 - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 100$ mm;
 - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 40$ mm;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
- 3) w celu ochrony terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.8ZN, 1.9ZN ustala się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej lokalnej sieci kanalizacji deszczowej realizowanej w granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;

- b) wody opadowe i roztopowe z sieci kanalizacji deszczowej należy wprowadzać na teren elementarny oznaczony symbolem 1.10ZN poprzez teren elementarny oznaczony symbolem 1.1ZN, z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego;
- c) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do poziomów czystości wynikających z przepisów odrębnych przed ich wprowadzeniem na teren, o którym mowa w lit. b), jeżeli jest to wymagane,
- 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej

§ 14. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.1ML i 1.8ML – 1000 m²,
- 2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.2ML, 1.3ML, 1.4ML, 1.5ML, 1.6ML, 1.7ML, 1.9ML, 1.10ML, 1.11ML, 1.12ML, 1.14ML, 1.15ML, 1.17ML – 1500 m², przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki oprócz terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1.2ML, 1.3ML, 1.4ML, 1.5ML, 1.6ML, 1.7ML, 1.9ML, 1.10ML, 1.11ML, 1.12ML, 1.14ML, 1.15ML, 1.17ML również części sąsiadujących z nimi terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.1ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.1L, 1.2L;

- 3) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.13ML i 1.16ML – 1500 m², przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki oprócz terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1.13ML, 1.16ML również części sąsiadujących z nimi terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.8ZN, 1.9ZN, 1.2L.
- 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 15. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) ML, US – 15%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%. **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML

§ 16. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1.1ML, 1.8ML ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej realizowanych w formie wbudowanej, połączonej z bryłą budynku rekreacji indywidualnej;
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu w postaci kształtowania pólek terenowych. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej – 50 m²;
- b) nakazuje się realizację nasadzeń w obszarach nasadzeń zieleni niskiej izolacyjnej wskazanych na rysunku planu z zastrzeżeniem lit e);
- c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń z zieleni niskiej będącej wyodrębnieniem nieruchomości z zastrzeżeniem lit. d) i e);
- d) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie od strony frontów działek, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych;
- e) nasadzenia zieleni niskiej, o której mowa w lit. b) i c) należy wykonać z zieleni gatunków rodzimych takich jak dereń świdwa, leszczyna pospolita, róża dzika, bez czarny lub tarnina;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
- c) dla budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
- d) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 5,5 m;
- e) dla obiektów małej architektury: do 1,5 m;
- f) dla zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 3 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru ceglastego;
- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1.2ML, 1.3ML, 1.4ML, 1.5ML, 1.6ML, 1.7ML, 1.9ML, 1.10ML 1.11ML, 1.12ML, 1.14ML, 1.15ML, 1.17ML ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej realizowanych w formie wbudowanej, połączonej z bryłą budynku rekreacji indywidualnej;
- c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny:
- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oznaczonych na załączniku graficznym do planu w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym **1.17ML**;
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu w postaci kształtowania pólek terenowych. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej – 50 m²;
 - b) nakazuje się realizację nasadzeń w obszarach nasadzeń zieleni niskiej izolacyjnej wskazanych na rysunku planu z zastrzeżeniem lit e);
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń z zieleni niskiej będącej wyodrębnieniem nieruchomości z zastrzeżeniem lit. d) i e);
 - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie od strony frontów działek, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych;
 - e) nasadzenia zieleni niskiej, o której mowa w lit. b) i c) należy wykonać z zieleni gatunków rodzimych takich jak dereń świdwa, leszczyna pospolita, róża dzika, bez czarny lub tarnina;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7 z zastrzeżeniem tiret pierwsze, drugie, trzecie, czwarte, piąte, szóste, siódme, ósme, dziewiąte, dziesiąte, jedenaste, dwunaste, trzynaste:
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.2ML oraz 1.1ZN;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.3ML oraz 1.1ZN i 1.1L;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.4ML oraz 1.1ZN;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.5ML oraz 1.3ZN;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.6ML oraz 1.3ZN;

- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.7ML oraz 1.4ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.9ML oraz 1.5ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.10ML oraz 1.6ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.11ML oraz 1.7ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.12ML oraz 1.7ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.14ML oraz 1.8ZN i 1.2L;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.15ML oraz 1.1ZN;
- należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.17ML oraz 1.9ZN i 1.2L;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

6) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) dla budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;

d) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 5,5 m;

e) dla obiektów małej architektury: do 1,5 m;

f) dla zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 3 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru ceglatego;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1.13ML, 1.16ML ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej realizowanych w formie wbudowanej, połączonej z bryłą budynku rekreacji indywidualnej;

c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symarny:
- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu w postaci kształtowania pólek terenowych. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej – 50 m²;
 - b) nakazuje się realizację nasadzeń w obszarach nasadzeń zieleni niskiej izolacyjnej wskazanych na rysunku planu z zastrzeżeniem lit e);
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń z zieleni niskiej będącej wyodrębnieniem nieruchomości z zastrzeżeniem lit. d) i e);
 - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie od strony frontów działek, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych;
 - e) nasadzenia zieleni niskiej, o której mowa w lit. b) i c) należy wykonać z zieleni gatunków rodzimych takich jak dereń świdwa, leszczyna pospolita, róża dzika, bez czarny lub tarnina;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7 z zastrzeżeniem tiret pierwsze i drugie;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.13ML oraz 1.8ZN i 1.2L;
 - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami 1.16ML oraz 1.9ZN;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 z zastrzeżeniem tiret pierwsze i drugie;
 - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,7 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1.13ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również tereny 1.8ZN i 1.2L;
 - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,9 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1.16ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1.9ZN;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6 z zastrzeżeniem tiret pierwsze i drugie;
- przy czym wskaźnik ten wynosi 1,4 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1.13ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1.8ZN i 1.2L;
 - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,8 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1.16ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1.9ZN;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) dla budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
 - d) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 5,5 m;
 - e) dla obiektów małej architektury: do 1,5 m;
 - f) dla zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 3 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru ceglatego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **1.1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji,
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
 - realizację obiektów budowlanych takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych z zakresu sportu i rekreacji związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;
 - c) obiekty budowlane można realizować w formie wolnostojącej lub zgrupowanej;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu w postaci kształtowania pólki terenowych. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:

- posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
- zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
- w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
- w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
- projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
- w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

5) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne;
- c) dla zabudowy przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
- d) dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
- e) dla zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;

6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglatego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°.
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN

§ 18. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni z zachowaniem odstępstw od wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej – nasadzenia nowej zieleni naturalnej realizować wyłącznie z gatunków rodzimych takich:

- dla drzew: dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon zwyczajny, jesion wyniosły, olsza czarna;
- dla krzewów: dereń świda, leszczyna pospolita, kalina koralowa, trzmielina pospolita, róża dzika, bez czarna, tarnina;
- dla bylin i traw: krwawnik pospolity, jastrun właściwy, szalwia łąkowa, chaber łąkowy, groszek łąkowy, kostrzewa czerwona, wiechlina łąkowa, komonica zwyczajna;

c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu w postaci kształtowania pól terenowych,

d) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. e);

e) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1.8ZN, 1.9ZN ustala się zakaz realizacji przejść w tym poprzez koszenie, wycinanie lub usuwanie zieleni w celu urządzenia dojścia do wody, z zastrzeżeniem działań ochronnych lub utrzymaniowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.10ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru obszaru wodno-błotnego;

b) zakazuje się likwidowania, zasypywania i przekształcania obszaru wodno-błotnego oraz niszczenia istniejącej zieleni oraz roślinności obszaru wodno-błotnego;

c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym niwelacji terenu, zasypywania obniżen terenowych oraz kształtowania sztucznych skarp i niecek;

d) zakazuje się osuszania terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych za wyjątkiem wprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru planu;

e) dopuszcza się prowadzenie robót związanych z utrzymaniem, konserwacją oraz naprawą istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego do wprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru planu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b);

g) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.10ZN dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych z zastrzeżeniem §13 ust. 3 pkt 3;

h) zakazuje się realizacji urządzeń wodnych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu, w szczególności stawów rekreacyjnych, pomostów i innych obiektów służących rekreacji wodnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obszaru planu do terenu 1.10ZN z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracyjnego i drenażowego;

b) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w lit. a), należy podczyścić do poziomów czystości wynikających z przepisów odrębnych, jeżeli jest to wymagane;

c) zakazuje się przekształcania terenu w zbiornik wodny.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.1L, 1.2L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, w szczególności urządzeń wodnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDD

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.6KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.9KDD, 1.10KDD, 1.11KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1.1KDD** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.2KDD** – zmienna w przedziale od 2,5 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.3KDD** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.4KDD** – zmienna, od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.5KDD** – zmienna, od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.6KDD** – zmienna, od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.7KDD** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.8KDD** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.9KDD** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.10KDD** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.11KDD** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;
 - d) nakazuje się wykonanie drogi z materiałów naturalnych takich jak żwir lub kamień;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

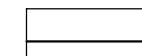
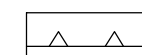
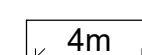
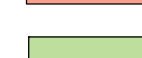
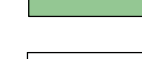
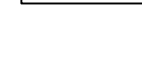
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Koźmiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GÓRKOWO W SĄSIEDZTWIE JEZIORA TEJSTYMY W GMINIE KOLNO

USTALENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  4m WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
-  **ML** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
-  **US** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  **ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
-  **L** TEREN LASU
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  OBSZAR NASADZEŃ ZIELENI NISKIEJ IZOLACYJNEJ
- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- PLAN W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY SYMSARNY
-  STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:
- NR OBSZARU AZP
 - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI
 - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP
-  OBSZAR ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH I PRZYDROŻNYCH DO ZACHOWANIA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV/156/2026 RADY GMINY KOLNO
Z DNIA 28 LIPCA 2026 R.

0m 50 m 100m

SKALA 1:1000UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Olsztynie
pl. gen. Józefa Bema 5
10-516 Olsztyn

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/156/2026
Rady Gminy Kolno z dnia 28 lipca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GÓRKOWO W SĄSIEDZTWIE JEZIORA TEJSTYMY, GMINA KOLNO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Kolno rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kolno w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag tj. do 22 czerwca 2026 r. (włącznie) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu									

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/156/2026
Rady Gminy Kolno z dnia 28 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Kolno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Kolno rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/156/2026

Rady Gminy Kolno

z dnia 28 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

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