

**UCHWAŁA NR XII/70/2011  
RADY GMINY KOLNO**

z dnia 30 września 2011 r.

**Rady Gminy Kolno  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
w miejscowości Wągsty, obręb Wągsty, gmina Kolno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)<sup>1)</sup> i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591)<sup>2)</sup>

**Rada Gminy Kolno**, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno”, uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wągsty, obręb Wągsty, gmina Kolno.

2. Granice planu określa uchwała Nr XI/55/07 Rady Gminy w Kolnie z dnia 31 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan obejmuje działkę Nr 198/5 o powierzchni 13,17 ha w obrębie Wągsty, położoną w zachodniej części gminy Kolno.

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

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wągsty, obręb Wągsty, gmina Kolno na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu i zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia wymienione w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

a) Oznaczenia ściśle określone i obowiązujące:

- granice terenu opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- określenie przyznania terenów,
- oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- linie wewnętrznego podziału, określające zasady podziału terenu na działki budowlane,

b) Oznaczenia nie wymienione w punkcie pierwszym są orientacyjne lub pełnią funkcje informacyjną, w tym:

- przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej,
- oznaczenia drogi powiatowej poza obszarem planu,
- oznaczenia rowów melioracyjnych,

- oznaczenia złożonych warunków gruntowych,
- oznaczenie miejsc spływu zimnego powietrza,

**§ 4.** Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały lub na rysunku planu zdefiniowano w następujący sposób:

- 1) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, jednolokalowe o ustalonych w planie parametrach;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – teren działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz woda powierzchniowa na tym terenie;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczenia zabudowy; oznaczająca zakaz przekroczenia jej przez nadziemne kubaturowe części obiektu; zezwala się na jej przekroczenie przez niekubaturowe części obiektu:
  - a) powiązane z terenem ( podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, tarasy) – o nie więcej niż 2,0 m od lica budynku,
  - b) balkony, loggie – o nie więcej niż 1,2 m od lica budynku,
  - c) gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku,
  - d) inne – o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku;
- 6) działka – działka budowlana, czyli nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość cechy geometrycznej, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 7) usługi nieuciążliwe – rodzaje przedsięwzięć nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 8) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren;
- 9) elementy małej architektury – niekubaturowe obiekty i urządzenia o funkcjach: rekreacyjnej, estetycznej, informacyjnej i porządkowej, a w szczególności: ławki, ławy, stoły, huśtawki, drabinki, piaskowce, pergole, trejaże, wiaty, zadaszenia, śmietniki, oświetlenie, znaki informacyjne, i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 10) reklama – grafika na materialnym podłożu, umieszczona na ścianie budynku lub ogrodzeniu (nie posiadająca wolnostojącej konstrukcji nośnej), a także obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego funkcją jest prezentacja treści reklamowych;
- 11) znak informacyjny – obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegającej;
- 12) szyld – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonania wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 13) budowla – należy przez to rozumieć definicję zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego
- 14) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć definicję zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;

15) budynek gospodarczo- garażowy – budynek garażowy, służący mieszkańcom także do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu;

16) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kolno, jeśli z treści ustaleń nie wynika inaczej.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM** **MIEJSCOWYM**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.07	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt. 3
ZL.08,	Teren leśny
ZN.09, ZN.10, ZN.11,	Tereny zieleni naturalnej
R.12, R.13,	Tereny rolne
W.14, W.15,	Tereny rowów melioracyjnych
NO.16	Rejon lokalizacji przepompowni ścieków
NI.17	Teren pasa technicznego
EE.18	Rejon lokalizacji stacji transformatorowej
KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.22	Tereny dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem
KX.06	Przeście piesze

**§ 6. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się utrzymanie na całym terenie jednolitego charakteru zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie charakterystycznych dla tradycyjnej architektury regionu: skali, form i kolorystyki obiektów;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia w połączeniu z tynkami;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki obiektów stonowanej z otoczeniem;
- 5) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów oraz zieleni dla zmniejszenia ingerencji projektowanej zabudowy w krajobrazie;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam na całym terenie objętym planem;
- 7) zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
  - powierzchnia płaszczyzny eksploracyjnej – do 0,4 m<sup>2</sup> włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
  - znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
  - znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu – do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;
- 8) zakazuje się stosowania od strony dróg wewnętrznych ogrodzeń wyższych niż 1,60 m; zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń pełnych (bez względu na rodzaj materiału) oraz ażurowych prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych; nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – drewna, kamienia, cegły.

2. Utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze planu zapewnia się ponadto po przez określenie w Rozdziale III szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno-ściekowej i usuwania odpadów w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w §16.
- 2) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) W obszarze planu ograniczonym poziomemu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, dla których należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) Powiązania przyrodnicze zapewnia się poprzez:
  - a) Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu, wraz z nakazem ochrony, terenów o wartości przyrodniczej wyższej od przeciętnej, obejmujących:
    - dna dolin holocenijskich użytkowane łąkarsko ( jako tereny oznaczone R.12 i R.13),
    - zadrzewione wytopisko (jako teren zieleni naturalnej ZN.11),
    - podmokłe zagłębienie (jako teren zieleni naturalnej ZN.10),
  - b) Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu, wraz z nakazem ochrony, terenu o wartości przyrodniczej wyższej od przeciętnej, obejmującego ols z torfami w podłożu – jako teren leśny ZL.08,
  - c) Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu pagórka ozowego (jako teren leśny ZN.09) oraz rowów melioracyjnych oznaczonych w.14 i w.15 na rysunku planu.
  - d) Ustalenie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowania (nie mniej niż 75%),
  - e) Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, umożliwiających przemieszczanie się organizmów żywych;
- 5) Zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, parkingów i przejść pieszych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, określa się w Rozdziale III.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną oraz nie wskazuje się obiektów do objęcia ochroną z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) Zasady ochrony ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach planu.

**§ 9.** Zasady kształtowania przestrzeni publicznej – na terenie opracowania nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 10.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa się odrębnie dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowy Bilansie Zasobów Kopalnych,
- b) Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

c) Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi (osuwiskami) występują na zboczach o znacznych spadkach (powyżej kilkunastu procent) na terenie ZN.09. Zasady zagospodarowania tego terenu określono w ustaleniach szczegółowych Rozdziału III.

**§ 12.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – na terenie planu nie ustala się obowiązku scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13.** Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

1. Zasady podziału na działki budowlane określa załącznik nr 1 (rysunek planu).

2. Zezwala się na korekty projektowanego podziału działek zabudowy mieszkaniowej (MN), nie zwiększające ich liczby, przy spełnieniu następujących wymagań:

a) Powierzchnia działki budowlanej – nie może być większa niż 1200m<sup>2</sup>,

b) Wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Zezwala się na łączne zagospodarowanie dwóch działek budowlanych i realizację jednej inwestycji budowlanej; szczegółowe zasady zagospodarowania zawarte w Rozdziale III obowiązują wówczas jak dla jednej działki budowlanej.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.

2. Inne warunki i ograniczenia zawarte są w pozostałych ustaleniach planu.

**§ 15.** Komunikacja – zasady obsługi.

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 1424N Lutry – Tłokowo.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości na terenie opracowania – z projektowanych dróg wewnętrznych.

3. Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów MN.01, MN.04 i NI.17. bezpośrednio z drogi powiatowej.

4. Przebieg dróg wewnętrznych określono na załączniku nr. 1 do niniejszej uchwały (rysunek planu).

5. Szerokość pasów drogowych oraz inne ustalenia dotyczące dróg zawarto w przepisach szczegółowych w Rozdziale III.

6. Zasady obsługi w zakresie potrzeb parkingowych określa się w przepisach szczegółowych w Rozdziale III.

**§ 16.** Infrastruktura techniczna – zasady obsługi.

1. Zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej, biegnącej przez teren opracowania (w pasie technicznym oznaczonym NI.17) wzdłuż drogi powiatowej,

b) ustala się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociągową rozdzielczą w systemie spierścieniowania, w niewielkim stopniu rozgałęźną;

c) na sieci przewiduje się hydranty p - poż.;

d) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z właściwymi przepisami

e) nie zezwala się na indywidualne ujęcia wody

2. Gospodarka ściekowa

1) cały teren opracowania należy skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej prowadzonej w pasach drogowych dróg wewnętrznych;

- 2) wszystkie ścieki z terenów objętych planem należy odprowadzić, poprzez projektowaną sieć, do projektowanej w obrębie planu przepompowni zbiorczej (NO.16); rejon lokalizacji przepompowni wskazano w ramach terenu R.12; dokładna lokalizacja przepompowni ustalona będzie na etapie projektu budowlanego, wynikać będzie z uwarunkowań gruntowo-wodnych i obliczeń hydraulicznych;
- 3) ścieki z przepompowni należy przetłoczyć kolektorem tłocznym do oczyszczalni ścieków w Lutrach;
- 4) ustala się obowiązek skanalizowania wszystkich obiektów, w których powstają ścieki;
- 5) zakazuje się stosowania na przedmiotowym terenie indywidualnych sposobów utylizacji lub usuwania ścieków, w tym – zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych.

### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z dachów budynków – do gruntu w obrębie własnej nieruchomości,
- 2) z przejść pieszych i z dróg nieutwardzonych – do gruntu,
- 3) z dróg utwardzonych – siecią kanalizacji deszczowej zaopatrzonej na wylotach w separatory piasku, szlamu i substancji ropopochodnych.

### 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, poprzez projektowane na terenie opracowania linie kablowe elektroenergetyczne 0,4 kV;
- 2) ustala się prowadzenie sieci ee wraz z lokalizacją złączy kablowo – pomiarowych w pasach drogowych projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) zezwala się na lokalizację sieci energetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zasilanie terenu objętego planem w energię elektryczną będzie następować poprzez projektowaną stację transformatorową. Rejon lokalizacji projektowanej stacji wskazano na rysunku planu jako teren EE.18. Dokładna lokalizacja stacji określona będzie na etapie projektu budowlanego. Ustala się możliwość lokalizacji na terenie objętym planem, zależnie od potrzeb, dodatkowych stacji transformatorowych; należy je lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 5) przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego dostawcy energii elektrycznej;
- 6) zasilanie odbiorców energii elektrycznej należy wykonać poprzez szafki – złącza pomiarowo – rozdzielcze; szafki należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony drogi;
- 7) w miejscach lokalizacji sieci ee oraz stacji transformatorowych zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia budowli;
- 8) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektrycznymi, należy je przebudować.
- 9) przy projektowaniu obiektów budowlanych oraz urządzeń energetycznych należy zachować między nimi odległości wynikające z obowiązujących przepisów.

### 5. Telekomunikacja.

- 1) w zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić istniejącą podziemną infrastrukturę telekomunikacyjną biegnącą wzdłuż drogi powiatowej;
- 2) ustala się podziemne prowadzenie projektowanej sieci telekomunikacyjnej w miarę możliwości w pasach drogowych projektowanych dróg wewnętrznych;

- 3) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) ustala się podłączenie do sieci telekomunikacyjnej - zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) ustala się zastosowanie źródeł indywidualnych;
- 2) ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła (gaz płynny, olej opałowy, gaz przewodowy, energia elektryczna) oraz źródeł energii odnawialnej.

7. Warunki techniczne realizacji infrastruktury zostaną określone przez dysponentów sieci na podstawie przepisów odrębnych na etapie projektu budowlanego.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

**§ 17.** 1. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Ustalenia szczegółowe regulują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów.

**§ 18.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.01, MN.04, MN.07.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 3.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w części lokalu mieszkalnego, nie więcej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku.

3. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, jednolokalowego z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

4. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 17%.

6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% powierzchni przedmiotowego terenu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu).

8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w przedziale 12-16 m,
- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,9 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku
- c) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,5 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38 - 45, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki,
- e) kalenica budynków mieszkalnych - równoległa, w przybliżeniu, do frontowej granicy działki,

f) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej:

- a) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,6 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku,
- c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,5 m od poziomemu parteru,
- d) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38 - 45, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki,

10. Nakazuje się zagospodarowanie działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni) dla zachowania walorów krajobrazowych oraz warunków bioklimatycznych terenu – ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

11. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.20 i KDW.21.

12. Ustala się obsługę w zakresie potrzeb parkingowych w granicach własnej nieruchomości; nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu każdej działki nie mniej niż dwóch miejsc postojowych.

13. Dla terenów MN.01, MN.04 i MN.07 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 19.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: MN.02.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 3.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w części lokalu mieszkalnego, nie więcej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku.

3. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, jednolokalowego z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

4. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 12% na działkach od strony drogi KDW.20 i 6% na działce sąsiadującej z terenem R.12.

6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% powierzchni przedmiotowego terenu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu).

8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w przedziale 10-16 m,



- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,9 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,5 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38 - 45, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki,
- e) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej:

- a) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,6 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku,
- c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,5 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38 - 45, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki.

10. Nakazuje się zagospodarowanie działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni) dla zachowania walorów krajobrazowych oraz warunków bioklimatycznych terenu – ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

11. Ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.19 i KDW.20.

12. Ustala się obsługę w zakresie potrzeb parkingowych w granicach własnej nieruchomości; nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu każdej działki nie mniej niż dwóch miejsc postojowych.

13. Przy lokalizacji budynków mieszkalnych na terenie MN.02 należy uwzględnić miejsce występowania spływu zimnego powietrza, oznaczone na rysunku planu, niekorzystne dla stałego pobytu ludzi.

14. Dla terenu MN.02 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

15. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 20.** Tereny oznaczony na rysunku planu symbolami: MN.03 i MN.05.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 3.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w części lokalu mieszkalnego, nie więcej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku.

3. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, jednolokalowego z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

4. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 17%.

6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% powierzchni przedmiotowego terenu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu).

8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w przedziale 12-16 m,
- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,9 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,5 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38- 45, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki,
- e) kalenica budynków mieszkalnych - równoległa, w przybliżeniu, do frontowej granicy działki,
- f) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej:

- a) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- b) poziom parteru – nie wyżej niż 0,6 m od najniższego punktu istniejącego terenu przy projektowanym budynku,
- c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,5 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38 - 45, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w naturalnym kolorze dachówki,

10. Nakazuje się zagospodarowanie działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni) dla zachowania walorów krajobrazowych oraz warunków bioklimatycznych terenu – ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

11. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.19 i KDW.20 (teren MN.03) oraz KDW.21 (teren MN.05).

12. Ustala się obsługę w zakresie potrzeb parkingowych w granicach własnej nieruchomości; nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu każdej działki nie mniej niż dwóch miejsc postojowych.

13. Dla terenów MN.03 i MN.05 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 21.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZL.08.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren leśny.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania i poszycia terenu.
3. Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z właściwymi przepisami ustawy o lasach.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
6. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

**§ 22.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.09.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej – pagórek ozowy; teren zagrożony ruchami masowymi ziemi (osuwiskami).
2. Nakazuje się zachowanie ukształtowanego naturalnie pagórka ozowego; zezwala się na rekultywację części terenu po wydobywaniu kruszywa i przeznaczenie go na zielen naturalną.
3. Nakazuje się zagospodarowanie trwałą zielenią głęboko się korzeniącą ze znacznym udziałem krzewów (nie mniej niż 70 % powierzchni terenu ZN.09) dla zapobieżenia ruchom masowym ziemi (osuwiskom).
4. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
5. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

**§ 23.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.10.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej – podmokłe zagłębienie.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego poszycia i użytkowania terenu; zezwala się na utworzenie zbiornika wodnego.
3. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
4. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

**§ 24.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.11.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej – wytopisko.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego poszycia i użytkowania terenu; zezwala się na odtworzenie zbiornika wodnego.
3. Nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
5. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

**§ 25.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: R.12.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren rolny – łąka.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego poszycia i użytkowania terenu – nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu.
3. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków (w tym zabudowy zagrodowej) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
4. Zezwala się na zlokalizowanie w ramach terenu R.12 projektowanej przepompowni ścieków(teren NO.16), w przypadku, jeśli konieczna będzie zmiana jej lokalizacji wskazanej w planie; zezwala się wówczas na włączenie terenu NO.16 do terenu R.12 i przeznaczenie na cele rolne.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
6. Zezwala się na lokalizowanie dróg gruntowych prowadzących do terenów rolnych i leśnych oraz utwardzonej drogi do przepompowni ścieków.
7. Obsługa komunikacyjna terenu – z dróg wewnętrznych KDW.19 i KDW.21.

**§ 26.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: R.13.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren rolny – łąka.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego poszycia i użytkowania terenu – nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu.
3. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków (w tym zabudowy zagrodowej) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.
5. Obsługa komunikacyjna terenu – z dróg wewnętrznych KDW.19 i KDW.21 poprzez drogi gruntowe zlokalizowane na terenie R.12 i istniejące przejście nad rowem melioracyjnym, oznaczonym symbolem W.14.

**§ 27.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: W.14 i W.15.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny rowów melioracyjnych.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania i użytkowania terenu, nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu.
3. Zakazuje się likwidowania, zasypywania, dokonywania zmian przebiegu rowów.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem budowli niezbędnych do utrzymania rowów melioracyjnych.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.

**§ 28.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: NO.16.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Rejon lokalizacji przepompowni ścieków.
2. Zezwala się na korektę lokalizacji zbiorczej przepompowni ścieków, w ramach terenu R.12, wynikającą z uwarunkowań gruntowo-wodnych lub obliczeń hydraulicznych.
3. Nakazuje się ograniczenie strefy uciążliwości, określonej na podstawie obowiązujących przepisów, do granic działki wyznaczonej na zlokalizowanie przepompowni.
4. Nakazuje się ogrodzenie działki przepompowni w celu ograniczenia dostępu osobom nieuprawnionym.
5. Nakazuje się otoczenie obiektu zielenią trwałą w postaci krzewów dla izolacji od sąsiadujących terenów.

**§ 29.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: NI.17.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren pasa technicznego.
2. Na przedmiotowym terenie ustala się prowadzenie istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zagospodarowanie terenu nie może kolidować z istniejącymi i projektowanymi sieciami uzbrojenia podziemnego.
4. Ustala się funkcjonowanie terenów jako ogólnodostępnych, zagospodarowanych nasadzeniami roślinności niskiej.
5. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.

**§ 30.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: EE.18.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Rejon lokalizacji stacji transformatorowej.
2. Zezwala się na zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej w ramach terenu ZN.10.

**§ 31.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW.19, KDW.20, KDW.21 i KDW.22.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem.

2. Ustala się szerokości pasów drogowych, odpowiednio:		
a) KDW.19	–	10,0 m,
b) KDW.20	–	12,0 m,
c) KDW.21	–	10,0 m
d) KDW.22	–	12,0 m.

3. Ustala się szerokość jezdni projektowanych dróg wewnętrznych – 5,0 m.

4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków w pasie drogowym dróg wewnętrznych.

5. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia w pasach drogowych.

6. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.

**§ 32.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: KX.06.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Przejście piesze.

2. Ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego na przejście piesze – 5,0 m.

3. Zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie KX.06.

4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków na w/w terenie.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 33.** Na obszarze objętym planem występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy: budowa sieci kanalizacyjnej w obrębie terenów NI.17, i KDW.22.

**§ 34.** Inwestycjami celu publicznego na obszarze objętym planem są: przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w § 33 oraz realizacja zagospodarowania terenu NI.17.

**§ 35.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

**§ 36.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do poszczególnych terenów, w następującej wysokości:

Oznaczenie terenu w planie	Stawka procentowa
MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.07	10
ZL.08,	5
ZN.09, ZN.10, ZN.11	5
R.12, R.13, W.14, W.15	5
NO.16, NI.17, EE.18	5
KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.22,	5
KX.06	5

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej  
Przewodniczący Gminy Rady Kolno. Gminy

Andrzej Banczerz II) Podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

- 1)W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, że w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.
- 2)W sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
  - a) sposób realizacji:

Zadania	
Budowa sieci kanalizacyjnej w obrębie terenów NI.17, i KDW.22.	Przedmiotowe inwestycje umieszczone zostaną w planach inwestycyjnych gminy i zrealizowane kolejno w ramach zadań własnych gminy, w miarę posiadanych środków finansowych.

- b) zasady finansowania:  
Przedmiotowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną zrealizowane ze środków własnych gminy i pozyskanych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady  
Gminy Kolno

**Andrzej Banczerz**

---

<sup>1)</sup> z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319; z 2007 r., Nr 225, poz.1635, Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 oraz z 2009 r. Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 130, poz. 871, Nr 155 poz. 1043, z 2011, Nr 32, poz. 159

<sup>2)</sup> z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz.1806; z 2003 r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/70/2011  
Rady Gminy Kolno  
z dnia 30 września 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**Wągsty XII/70/2011**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/70/2011

Rady Gminy Kolno

z dnia 30 września 2011 r.

W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Kolno:

I) Stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wągsty, obręb Wągsty, gmina Kolno jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolno, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/118/2004 Rady Gminy w Kolnie z dnia 31 sierpnia 2004 r.