

2020

UCHWAŁA Nr XLI/213/2010

Rady Gminy Kolno

z dnia 21 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Tejstymy, obręb Górkowo, gmina Kolno, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rekreacyjną i usługową.**

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

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno uchwalonego uchwałą Nr XIX/111/04 Rady Gminy w Kolnie z dnia 31 sierpnia 2004 r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Tejstymy, obręb Górkowo, gmina Kolno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan obejmuje tereny ograniczone od wschodu drogą krajową Nr 57, od pozostałych stron ograniczony terenami leśnymi i jeziorem Tejstymy zgodnie z uchwałą Nr V/28/07 Rady Gminy Kolno z dnia 31 stycznia 2007 r.

**§ 2.** 1. Uchwalony plan składa się z następujących części:

- 1) Tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały.
- 2) Rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.
- 3) Załącznika nr 2 do uchwały o stwierdzeniu zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno.
- 4) Załącznika Nr 3 stanowiącego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 5) Załącznika nr 4 w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Celem przyjętych w miejscowym planie rozwiązań ustalonych w formie nakazów, zakazów i ograniczeń jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobu zagospodarowania, warunków zabudowy oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

**§ 3.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów opisanych symbolami literowymi i numerami porządkowymi: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, UT - tereny usług turystycznych, U - tereny zabudowy usługowej, US - tereny sportowe i rekreacyjne, R - tereny rolnicze, ZL - tereny leśne, ZN - tereny zieleni podlegające ochronie, WS - tereny wód powierzchniowych, ZLp - tereny przeznaczone do zalesień, zadrzewień, Zc - teren cmentarza z I wojny światowej, ZP - teren zieleni urządzonej związanej z rekreacją.

2. Na rysunku planu miejscowego obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) Granice opracowania planu miejscowego.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
- 3) Funkcje i parametry dróg.
- 4) Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
- 5) Oznaczenie przeznaczenia terenu.

**§ 4.** Podane na rysunku planu miejscowego linie projektowanych podziałów nieruchomości w granicach wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować jako element informacyjny szczegółowych zasad podziału nieruchomości, które w przyszłości posłużą do wykonania geodezyjnego projektu podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pokazane na rysunku planu miejscowego trasy projektowanej infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna i przepompownie) pokazują przyjętą w planie zasadę dotyczącą rozwiązań projektowanej infrastruktury. W związku z tym trasy przebiegu infrastruktury oraz lokalizacja urządzeń nie jest obowiązującą.

**§ 6.** Ileć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
- 2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce do powierzchni działki wyrażony w procencie.
- 3) nieprzekraczalną linią zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę obiektami kubaturowymi. Przekroczenie linii jest możliwe przez niektóre elementy budynku jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie do 1,3 m, natomiast gzymsy, okapy do 0,8 m.

<sup>1</sup> z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880;

<sup>2</sup> Dz. U. 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 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r., Nr 17, poz. 128 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r., Nr 127, poz. 880.

4) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą ustawienie frontowej ściany budynku mieszkalnego lub rekreacyjnego od strony ulicy. Przekroczenie linii jest możliwe przez takie elementy budynku jak balkony, wykusze, gzymsy, schody zewnętrzne, maksymalnie do 1,2 m.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy dotyczące obszaru objętego planem DZIAŁ I**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7. 1.** Ustala się, że na terenach wyznaczonych w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej działki nie mogą mieć mniejszego frontu niż 30,0 m, powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się łączenie działek sąsiednich w celu uzyskania większej powierzchniowo działki opierając się na podanych w planie zasadach podziału.

2. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i rekreacji indywidualnej mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące. Nie przewiduje się zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce ustawionej równolegle kalenicą do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Ustala się wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacją jako poddasze użytkowe. Wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m. Poziom zerowy budynku w stosunku do najniższego położonego terenu przyległego do budynku nie może przekroczyć 1,0 m. Pokrycie dachem dwuspadowym, symetrycznym lub wielospadowym z możliwością stosowania naczółków. Kąt nachylenia połaci dachowych należy przyjąć w granicach 35°-45°. Pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. Doświetlenie poddasza oknami w szczycie budynku lub oknami połaciowymi. W elewacji budynku należy stosować materiały naturalne takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynk o wyglądzie tradycyjnych tynków.

4. Wskazane jest by w elewacji budynku zastosować elementy zdobnicze typowe dla tradycyjnej wiejskiej zabudowy jak gzymsy, okiennice, fragmenty muru z kamienia (cokoły). Wskazane jest by przed wejściem do budynku przewidzieć ganek prostokątny. Budynek należy projektować na rzucie prostokąta o proporcjach 1:1,5-2.

5. Nie zezwala się na stosowanie elementów architektonicznych obcych zabudowie wiejskiej dla tego regionu takich jak: wieże, kolumny wysokości dwóch kondygnacji (nie mylić ze słupami). Nie zezwala się na projektowanie budynku na kształcie koła lub wielokąta oraz stosowanie w elewacji takich materiałów jak blachy powlekane, tłuczona ceramika. Zabrania się stosowania w elewacji kolorów jaskrawych stanowiących duży kontrast z otoczeniem. Nie zezwala się na budowę ogrodzeń działek z elementów betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych ścian murowanych lub z elementów metalowych. Podstawowym materiałem powinna być cegła, drewno, kamień. Ogrodzenie działek nie może przekraczać wysokości 1,5 m. Do uzupełnienia ogrodzeń wskazane są żywopłoty.

6. Ustala się możliwość budowy budynku gospodarczego. Należy go zlokalizować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym lub rekreacji indywidualnej. Budynek powinien mieć jedną kondygnację z dachem dwuspadowym, symetrycznym pokrytym dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. Wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy nie może przekroczyć 5,0 m. Garaż na samochody osobowe należy projektować w połączeniu z kubaturą budynku mieszkalnego i rekreacji indywidualnej. Dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie bryły garażu maksymalnie do 3,0 m w stosunku do ustalonej linii zabudowy dla budynku mieszkalnego i rekreacji indywidualnej.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego**

**§ 8. 1.** Cały obszar opracowania planu miejscowego położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane na terenach wskazanych w planie miejscowym muszą być zgodne z ustaleniami Rozporządzenia Nr 161 z dnia 19 grudnia 2008 r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny (Dz. U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 201, poz. 3153 z dnia 31 grudnia 2008 r.).

2. Dyrektor Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska pismem RDOŚ-28-06P-6633-01/09/jk z dnia 28 lutego 2009 r. nakazał wykonanie rozpoznania na terenie objętym planem miejscowym w zakresie ustalenia występowania gatunków grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową oraz siedlisk przyrodniczych. Wykonane opracowanie przez osobę posiadającą uprawnienia biegłego Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z zakresu ochrony przyrody wykonane zostało w pełni sezonu wegetacyjnego oraz w okresie lęgowym, gatunków chronionych zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem gatunków priorytetowych z Dyrektywy Siedliskowej i z zał. I Dyrektywy Ptasiej. Wnioski wypływające z wykonanej waloryzacji przyrodniczej zostały uwzględnione w planie miejscowym oraz prognozie oddziaływania na środowisko. W związku z tym w planie miejscowym ustalono następujące zasady zagospodarowania przestrzeni:

- a) zachodnią i północną część terenu opracowania położoną w sąsiedztwie kompleksów leśnych należy pozostawić w obecnej formie użytkowania jako użytki rolne. Na tych terenach zaobserwowano przeważającą ilość ptaków wymienionych z załączniku I Dyrektywy Ptasiej w stosunku do innych terenów objętych planem miejscowym. Znajdują się tu różne formy występowania jak: miejsce żerowania, przeloty lub gniazdowanie. Wymienione formy występują również na terenach sąsiednich nie objętych planem;
- b) poddać ochronie tereny gdzie występują siedliska Naturowe: grąd subkontynentalny i grąd zboczowy;
- c) objąć ochroną istniejącą zieleni leśną, zadrzewień znajdujących się na obrzeżu jeziora i cieków wodnych oraz zieleni śródpolnej. Nie mogą ulec zniszczeniu tereny oczek wodnych z otaczającą je zielenią. Ustalone linie zabudowy na terenach wskazanych w planie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacji indywidualnej nie zezwalają na realizację budynków na terenach o znacznych spadkach powyżej 20 % oraz zapewniają zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 100,0 m od brzegu jeziora. Celem ochrony trzcinowisk oraz zieleni w sąsiedztwie brzegu jeziora wprowadza się zakaz budowy pomostów, za wyjątkiem brzegu

przylegającego do terenu oznaczonego symbolem 19 UT, który jest przeznaczony na przystań wodną.

3. Na działkach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacji indywidualnej powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % zaś intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki.

4. Dla zachowania czystości powietrza atmosferycznego wyklucza się stosowanie do celów grzewczych paliw wysokoemisyjnych. Zezwala się na stosowanie źródeł ciepła energii odnawialnej za wyjątkiem energii wiatru.

5. Na terenie objętym planem miejscowym nie zezwala się na wykonanie utwardzenia dróg żużlem paleniskowym.

6. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujący podział terenów:

| Rodzaj terenów ustalonych w ustawie          | Przeznaczenie terenu zapisanego w planie                                    |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Teren zabudowy mieszkaniowej                 | MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej |
| Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem | UT - tereny usług turystycznych, US - tereny sportowe i rekreacyjne         |

7. W celu ochrony projektowanej zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej na oddziaływania hałasu od projektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej Nr 57 w planie miejscowym przewidziano odpowiednie oddalenie budynków mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej zgodnie z wnioskami Zarządcy drogi. Przewiduje się również w odpowiednich miejscach w sąsiedztwie projektowanego obejścia tereny przeznaczone na zalesienie i zadrzewienie.

### dział III

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty kubaturowe znajdujące się w wojewódzkim lub gminnym rejestrze zabytków. Przeprowadzone powierzchniowe badania archeologiczne jesienią 2007 r. na terenie objętym planem wykazały występowanie tylko jednego miejsca, które może być objęte ochroną. W związku z tym wszelkie prace ziemne w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym powinny być poprzedzone archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi o charakterze ratowniczym.

2. Plan przyjął zasadę kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych (historycznych) form zabudowy. Obowiązek stosowania ustaleń zapisanych w planie dotyczących architektury projektowanych budynków wywodzi się z tradycji budownictwa wiejskiego w tym regionie. Rozdział 2 w § 7 ustala wymagane zasady.

### dział VI

#### Zasady dotyczące rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. **Zaopatrzenie w wodę.** Miejscowość Tejstymy będzie zaopatrywana w wodę z istniejącego ujęcia w tej miejscowości projektowaną siecią wodociagową Ø 110 mm. Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę siecią wodociagową rozdzielczą w systemie pierścieniowo -

rozgałęźnym, włączonym do sieci przesyłowej Ø 110 mm. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego należy sieć wodociagową zaopatrzyć w hydranty przeciwpożarowe. Nową sieć należy projektować w pasach drogowych wyznaczonych na rysunku planu za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej. Nie zezwala się na budowę indywidualnych ujęć wody w okresie przejściowym t.j. do czasu wybudowania sieci wodociagowej.

#### § 11. Gospodarka ściekowa - ścieki sanitarne.

Ustala się, że wszystkie tereny projektowanej zabudowy zostaną włączone do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Nie zezwala się na budowę innych systemów indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych. W planie przyjęto zasadę zebrania ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do przepompowni zbiorczej i przetłoczenie ich do projektowanego systemu przesyłowego Ø 110 mm z utylizacją ścieków w oczyszczalni ścieków w miejscowości Lutry.

#### § 12. Gospodarka ściekowa - wody opadowe.

W planie nie przewiduje się budowy sieci kanalizacji deszczowej. Nadmiar wód opadowych z terenów dróg o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej będzie odprowadzony powierzchniowo do rowów przy drogach. Wody opadowe z terenów utwardzonych w granicach działek zostaną zagospodarowane w ich obrębie na terenach zielonych. W przypadku wystąpienia intensywnych opadów atmosferycznych nadmiar wód zostanie przechwycony przez istniejące tereny zadrzewień wokół brzegów jeziora.

§ 13. **Zaopatrzenie w ciepło.** Dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła. Dla zachowania czystości powietrza atmosferycznego wyklucza się stosowanie do celów grzewczych paliw wysokoemisyjnych. Zezwala się na stosowanie źródeł ciepła energii odnawialnej za wyjątkiem energii wiatru. Przy wykorzystaniu energii słonecznej dopuszcza się stosowanie kolektorów na połaci dachu na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni całej połaci lub na oddzielnej konstrukcji poza budynkiem.

§ 14. **Zaopatrzenie w energię elektryczną.** Na terenie opracowania brak jest istniejącej sieci energetycznej. Przyłączenie nowych podmiotów do wspólnej sieci będzie następowało na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci. Na terenie opracowania projektowaną sieć należy prowadzić jako sieć kablową doziemną w pasach drogowych za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej.

§ 15. **Komunikacja drogowa.** Zgodnie z wnioskiem GDDKiA oddział w Olsztynie w planie została ustalona rezerwa terenu na obejście miejscowości Tejstymy w ciągu drogi krajowej Nr 57. Dla wymienionej drogi przyjęto pas drogowy szerokości 30,0 m, natomiast na obejściu pas szerokości 50,0 m. Plan ustala zasadę jednego skrzyżowania dróg lokalnych z drogą krajową. W związku z tym ulegnie przebudowie odcinek drogi gminnej 4KD-L12 w celu wprowadzenia jej do projektowanego skrzyżowania. Teren zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej obsługiwać będą drogi wewnętrzne.

§ 16. **Komunikacja piesza.** Główną osią komunikacji pieszej będzie istniejąca droga gruntowa ze starym drzewostanem. Pozostałe ciągi pieszo-spacerowe łączą miejsca zamieszkania z terenami usług oraz sportu i rekreacji.

**DZIAŁ V**  
**Szczegółowe zasady scalania i podziału**  
**nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**w tym zakaz zabudowy**

**§ 17.** Na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje potrzeba przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości. W granicach opracowania występuje tylko dwóch właścicieli gruntów.

**DZIAŁ VI**  
**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,**  
**urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 18.** Teren objęty planem miejscowym użytkowany jest rolniczo. Po uchwaleniu planu należy w okresie przejściowym t. j. do czasu realizacji na wydzielonych działkach budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej teren w dalszym ciągu użytkować jako użytki rolne. Nie zezwala się realizować na terenach rolnych w okresie przejściowym obiektów nie zgodnych z planem miejscowym nawet na okres czasowy za wyjątkiem obiektów związanych z zapleczem budowy.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia dotyczące wydzielonych terenów o różnych**  
**funkcjach**

**§ 19. 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN** - Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej. Należy przyjąć ustawienie budynków równoległe kalenicą do wyznaczonych linii zabudowy. Przy projektowaniu budynków oraz zagospodarowania działki należy stosować ustalenia zawarte w Rozdziale 2., 14U, 15U - Tereny usług, handlu, gastronomii oraz pozostałych funkcji związanych z usługami motoryzacyjnymi. Dostępność komunikacyjna tylko z drogi 3KD-L15 lub 4KD-L12. Wysokość budynków do jednej kondygnacji, dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. 16US - Teren przeznaczony na boiska sportowe z zapleczem kubaturowym. 17US - Teren przeznaczony na obiekty kubaturowe związane z polem golfowym 18US. Projektowane budynki muszą odpowiadać warunkom ustalonym w Rozdziale 2. 18US - Teren pola golfowego. 19UT - Teren projektowanej przystani wodnej. Dopuszcza się w programie przystani budowę jednego pomostu nieprzekraczającego długości 20,0 m oraz obiektu do przechowywania i naprawy sprzętu pływającego. Należy przyjąć powierzchnię zabudowy jak dla budynków mieszkalnych. Budynek powinien posiadać jedną kondygnację. Przykrycie dachem dwuspadowym, symetrycznym o kącie nachylenia połąci dachowych w granicach 20°-35°. Dach pokryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m. 20MR - Teren projektowanej zabudowy zagrodowej w rejonie dawnego siedliska. Wskazana w planie lokalizacja zgodna jest z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (znak BGK 7330-5/07 z dnia 29 maja 2007 r.) wydana przez Wójta Gminy Kolno po wcześniejszym uzgodnieniu postanowieniem (znak ŚR.III.6633-ZP-Kol-2/07 z dnia 18 maja 2007 r.) przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Wymieniona decyzja ustala warunki budowy nowej zagrody na działce nr 95/2 składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku inwentarskiego (stodoła-obora) oraz wiaty na narzędzia i maszyny rolnicze. Projektowane obiekty w ramach siedliska rolnego służyć będą prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej. Projektowane w sąsiedztwie na cieku wodnym zbiorniki będą częścią zabudowy zagrodowej jako stawy hodowlane. Ilość

przetrzymanywanych zwierząt nie może przekroczyć dopuszczalnej ilości na terenach chronionego krajobrazu. Wskazane jest by w ramach gospodarstwa rolnego była prowadzona agroturystyka. Projektowany budynek mieszkalny musi odpowiadać warunkom ustalonym w Rozdziale 2. Budynki gospodarcze i inwentarskie należy pokryć dachami dwuspadowymi, symetrycznymi z dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków nie może przekroczyć 8,5 m. 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL - Tereny leśne pełniące ważną rolę na obszarze planu, szczególnie w otoczeniu jeziora i cieku wodnego oraz na skarpach. Wymienione tereny podlegają ochronie, nie zezwala się na ich likwidację. Szczególnej ochronie podlega las na terenie 26ZL, ponieważ jest to siedlisko ważne dla Wspólnoty Europejskiej czyli tzw. Siedliska Natura 2000. Teren ten został rozpoznany jako grąd subkontynentalny. W pierwszej kolejności należy oczyścić obniżenie terenu z różnorodnych odpadów i śmieci. Do tej samej grupy siedlisk należy również grąd zboczowy na terenach leśnych 27ZL, 28ZL, 29ZL. Wymienione tereny podlegają również szczególnej ochronie. Zabrania się wszelkich działań związanych z niszczeniem rzeźby terenu, drzewostanu, podszytu i runa leśnego. 34ZLp, 35ZLp, 36ZLp, 37ZLp, 38ZLp, 39ZLp, 60ZLp - Tereny przeznaczone do zadrzewień i zalesień. Każdy z terenów wymaga odpowiedniego doboru gatunków drzew i krzewów ze względu na sąsiedztwo występujących siedlisk. 40Zc - Cmentarz z I wojny światowej podlega ochronie. 41ZN, 42ZN, 43ZN, 44ZN, 49ZN - Zieleń naturalna na siedliskach wilgotnych i podmokłych, do utrzymania. 45ZN, 49ZN - Istniejące oczko wodne wraz z otaczającą zielenią podlega ochronie. Jest to miejsce występowania żaby śmieszki oraz miejsce godowe rzekotki drzewnej. 46ZN - Teren istniejącej zieleni w sąsiedztwie brzegu jeziora podlegający ochronie. 47ZN - Teren istniejącej zieleni w sąsiedztwie brzegu jeziora podlegający ochronie. 48ZP - Teren zieleni urządzonej związanej z rekreacją i miejscem wypoczynku bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi. 50WS, 51WS - Zbiorniki wodne wykonane na cieku wodnym zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym będą służyć jako stawy hodowlane oraz będą spełniać zadanie w ramach małej retencji. Projektowana odbudowa dwóch stawów do hodowli ryb w ramach budowy nowego siedliska (zabudowa zagrodowa 20MR) zgodna jest z decyzją nr Kol/5/2009 z dnia 11 września 2009 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dwóch stawów do chowu ryb wydaną przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie (znak IB.5.7351/Kol/6/14642/2009). Warunki zabudowy zostały uzgodnione postanowieniem (znak ŚR.III.6633-0031 z dnia 31 października 2007 r.) przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody i uzgodnione zostały pismem (znak MUW.M-7/283/2007 z dnia 22 października 2007 r.) przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Mrągowie. Wydane zostało przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie pozwolenie wodno-prawne decyzją (znak GŚI/IV/6223/48/194/08/2009/W z dnia 12 stycznia 2009 r.) 52WS - Odcinek istniejącego cieku wodnego. Ochronie podlega istniejąca zieleń na brzegu cieku. 38R, 53R, 54R, 55R, 56R, 57R, 58R, 59R - Tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy, w tym również obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej. 1KD-GP50 - Teren rezerwowany na budowę obejścia miejscowości Tejstymy w ciągu drogi krajowej Nr 57. Zgodnie z wnioskiem zarządcy drogi GDDKiA oddział w Olsztynie plan ustala szerokość pasa drogowego dla obejścia wielkości 50,0 m, poza obejściem pas szerokości 30,0 m. Ustala się połączenie miejscowości Tejstymy oraz terenów projektowanej zabudowy z drogą krajową tylko jednym skrzyżowaniem. 2KD-L20 - Po wybudowaniu obejścia należy włączyć do drogi krajowej stary odcinek drogi przechodzącej przez miejscowość Tejstymy. Nowe włączenie do drogi krajowej

drogą lokalną o szerokości pasa drogowego 20,0 m. 3KD-L15, 4KD-L12 - Odcinek nowej drogi gminnej wchodzącej na projektowane skrzyżowanie. Szerokość pasa drogowego 12,0-15,0 m. Obecne połączenie drogi gminnej z drogą krajową po wybudowaniu obejścia ulegnie likwidacji. 5KDW - Projektowana droga wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową. Pas drogowy szerokości 10,0 m. 6KDW - Projektowana droga wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową. Pas drogowy szerokości 12,0 m. 7KDW - Istniejąca droga wewnętrzna obsługująca tereny rolne. 8KDW, 9KDW - Projektowane drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę mieszkaniową. Pas drogowy szerokości 12,0 m. 10KDW - Projektowana droga wewnętrzna. Pas drogowy szerokości 10,0 m. 11KD, 23KD - Istniejące drogi publiczne gminne położone na obrzeżu terenu objętego planem. Przebieg dróg nie ulega zmianie. 12KP, 13KP, 14KP - Odcinki drogi gruntowej obsadzonej drzewami. Plan ustala nową funkcję jako ciąg pieszy w formie alei spacerowej. Ochronie podlega istniejący drzewostan. Ubytki w szpalerze drzew należy uzupełnić nowymi nasadzeniami zgodnymi z gatunkami występującymi przy drodze. 20KP, 21KP, 26KP - Projektowane ciągi piesze, przejścia piesze o szerokości 6,0 m. Na terenach przejść pieszych i ciągach spacerowych

należy przewidzieć zadrzewienia i zakrzewienia oraz elementy małej architektury.

**§ 20.** Zgodnie z art. 14 ust 2 pkt 12 i art. 36 ust 4 ustawy a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla naliczenia opłat od terenów ujętych w § 19.

| Symbol terenu oznaczonego w §19 uchwały | Proponowana wysokość % stawki |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN     | 30 %                          |
| 16US, 17US, 18US, 19UT                  | 30 %                          |
| 14U, 15U                                | 30 %                          |

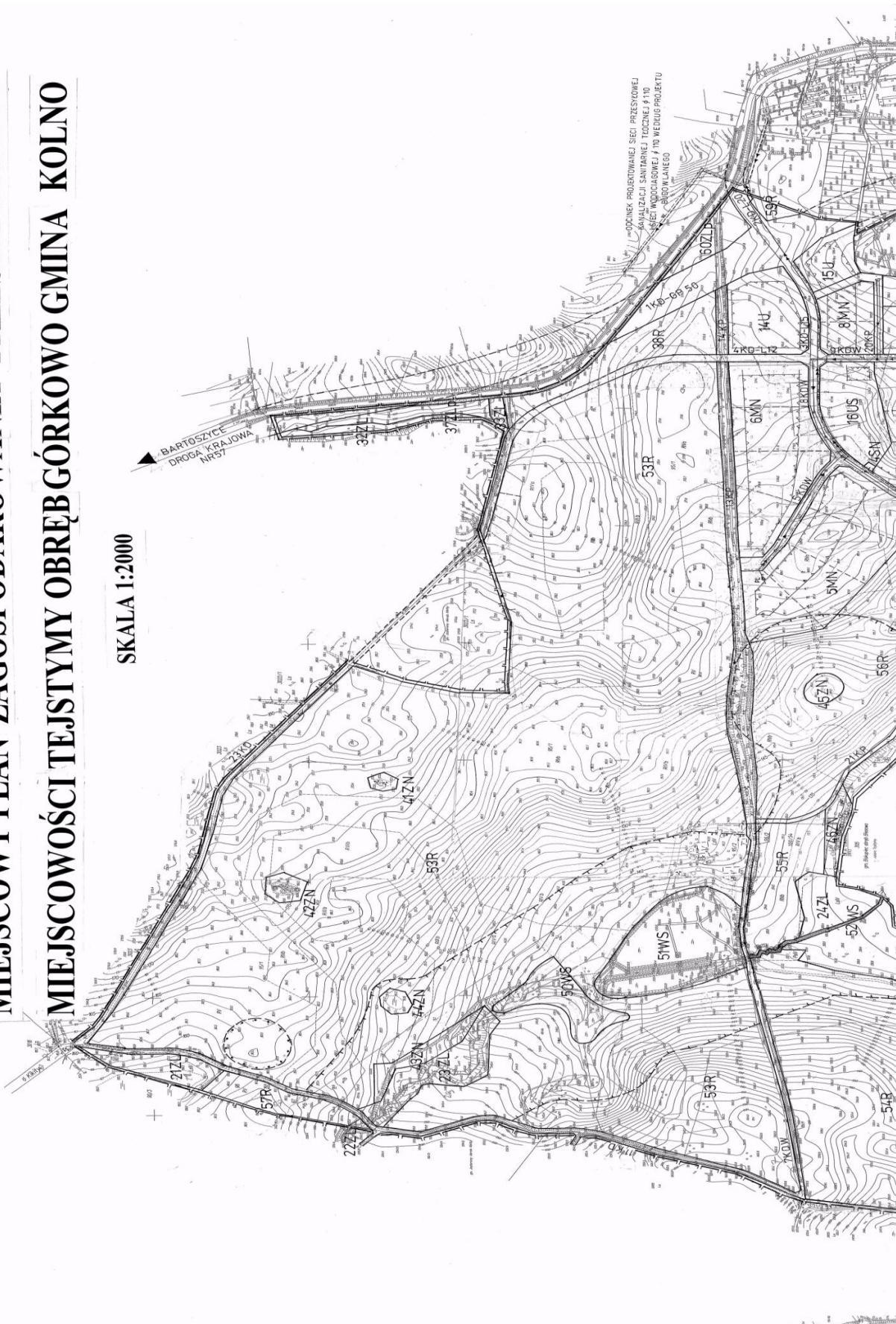
**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kolno  
Andrzej Banczerz

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI TEJSTYMY OBRĘB GÓRKOWO GMINA KOLNO

SKALA 1:2000





#### LEGENDA:

|     |                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
|     | GRANICA OPRACOWANIA PLANU                                                        |
|     | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU                              |
|     | LINIE POKAZUJĄCE ZASADY PROJEKTOWANEGO PODZIAŁU                                  |
|     | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                  |
|     | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY                                                      |
|     | GRANICA STANOWISK ARCHEOLOGICZNEGO                                               |
| MN  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ           |
| ST  | TEREN PROJEKTOWANEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ 15KV/0,4 NN                         |
| UT  | TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH                                                       |
| US  | TERENY USŁUG SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH                                          |
| U   | TERENY USŁUG, HANDLU I GASTRONOMII                                               |
| R   | TERENY UPRAW ROLNYCH BEZ PRAWA ZABUDOWY                                          |
| ZL  | TERENY LEŚNE                                                                     |
| ZN  | TERENY ZIELENI PODLEGAJĄCE OCHRONIE                                              |
| ZLp | TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA, ZADRZEWIENIA                                  |
| ZP  | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ ZWIĄZANE Z REKREACJĄ                                    |
| Zc  | TEREN CMENTARZA Z I WOJNY ŚWIATOWEJ                                              |
| WS  | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH                                                      |
| KD  | DROGI PUBLICZNE                                                                  |
| KDW | DROGI WEWNĘTRZNE                                                                 |
| KP  | PRZEJŚCIA PIESZE                                                                 |
| P   | PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH                                                |
|     | KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA                                               |
|     | KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA                                                    |
| W   | ŚIEĆ WODOCIĄGOWA                                                                 |
|     | TRASA PROJEKTOWANEGO KABLA SN 15KV                                               |
|     | PROJEKTOWANY ODCINEK NAPOWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ SN 15KV                   |
|     | GRANICA STREFY ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W PASIE SZEROKOŚCI 100 M. |

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLI/213/2010  
Rady Gminy Kolno  
z dnia 21 lipca 2010 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Kolno stwierdza, co następuje:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tejstymy obręb Górkowo gmina Kolno zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**§ 2.** Studium gminy wskazuje obszar w granicach, którego znajduje się teren opracowania planu miejscowego z przeznaczeniem pod zainwestowanie na funkcję rekreacyjną. W związku z tym następuje zgodność wymienionych opracowań.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLI/213/2010  
Rady Gminy Kolno  
z dnia 21 lipca 2010 r.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Kolno stwierdza, co następuje:

**§ 1.** Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tejstymy obręb Górkowo gmina Kolno następujące inwestycje z zakresu infrastruktury należą do zadań własnych gminy: sieć przesyłowa wodociągowa, sieć przesyłowa kanalizacji sanitarnej, przepompownia.

**§ 2.** Wymienione zadania finansowane będą z budżetu Gminy Kolno, funduszy pozyskiwanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz z innych dostępnych źródeł finansowania.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XLI/213/2010  
Rady Gminy Kolno  
z dnia 21 lipca 2010 r.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Kolno stwierdza, co następuje:

**§ 1.** W czasie wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tejstymy obręb Górkowo gmina Kolno w terminach ustawowych podanych w tekście ogłoszenia zamieszczonego w prasie oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Kolno nie wpłynęły żadne uwagi.