

**UCHWAŁA Nr VIII/98/2015**  
**Rady Gminy Kolczygłowy**  
**z dnia 5 października 2015 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 199, zm. Dz.U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz.379, poz. 1072) w związku z Uchwałą Nr XXXIII/290/2014 Rady Gminy Kolczygłowy z dnia 31 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolczygłowy, przyjętej Uchwałą Nr XXVI/196/2012 Rady Gminy Kolczygłowy z dnia 28 grudnia 2012 roku,**

**Rada Gminy Kolczygłowy uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo.
2. Szczegółowo granicę planu określa rysunek planu.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 85,26 ha.

**§ 2**

1. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000 ze względu na obszar o znacznej powierzchni;
  - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3**

1. Celem ustaleń planu jest stworzenie ram prawnych dla harmonijnego rekreacyjnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu – z uwzględnieniem jego specyfiki, zasad zrównoważonego rozwoju oraz ochrony Jeziora Granicznego.
2. Celem zmiany planu są niewielkie zmiany w szczegółowych warunkach zagospodarowania wybranych terenów, bez zmian w przeznaczeniu terenów.

## § 4

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1;
- 3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusz, schody zewnętrzne, ganek, podcień.

## **DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**

### **ROZDZIAŁ 1 USTALENIA W ZAKRESIE URBANISTYKI**

## § 5

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalenia gruntów.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 6

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku – obowiązujące przy budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynków:
  - 1) od granicy pasów drogowych dróg położonych poza obszarem planu, ale przylegających do jego granic – 8 m;
  - 2) od granicy pasa drogowego ulicy dojazdowej KDD – 6 m;
  - 3) od granicy pasów drogowych ciągów pieszko-jezdných KDpj – 6 m;
  - 4) od parkingu KDU – 10 m;
  - 5) od terenu rekreacyjnego bez zabudowy z zielenią URZ2 – 10 m;
  - 6) od lasów ZL – 12 m;
  - 7) od terenów zieleni naturalnej ZN2, ZN4 – 10 m;
  - 8) wyłączenie łąk z płytkimi wodami gruntowymi.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2 obowiązują według przepisów szczególnych.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **USTALENIA W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

#### **§ 7**

1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury dla terenów zabudowy określa dział III.
2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak wykusze, lukarny, wystawki, ganki i ryzality.
3. Ustala się zakaz realizacji dachów czterospadowych bez kalenicy zwanych dachami namiotowymi.
4. Poza budowę nowych budynków, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały, w szczególności ustaleń działu III.
5. Dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
6. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,7 m z zakazem realizacji żelbetowych wypełnień.
7. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy elementów konstrukcyjnych ogrodzenia, takich jak słupki i podmurówki.
8. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 4 m<sup>2</sup>.
9. Ustala się zakaz realizacji stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż 20 m nad poziom terenu.
10. Obiekty małej architektury mogą być sytuowane na terenach określonych w dalszej części niniejszej uchwały oraz na pozostałych terenach za porozumieniem stron.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

#### **§ 8**

1. Obejmuje się ochroną korytarz ekologiczny rzeki Pokrzywnej w celu zapewnienia elementom przyrody swobodnego przemieszczania się.
2. Dopuszcza się na terenie jak w ust. 1 jedynie niezbędne elementy infrastruktury technicznej oraz prowadzenie ścieżek edukacyjnych, ścieżek spacerowych i realizację obiektów małej architektury.

#### **§ 9**

1. Obejmuje się ochroną:
  - 1) lasy, w tym lasy wodochronne;
  - 2) tereny zieleni naturalnej w formach dolinnych, w tym na podłożu organicznym;
  - 3) wody powierzchniowe;
  - 4) wody powierzchniowe z zielenią naturalną.
2. Szczegółowo zasady zagospodarowania określa dział III.
3. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

4. Przy wprowadzaniu drzew i krzewów należy uwzględnić gatunki roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.
5. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić ochronę hodowli pszczół.

#### § 10

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. W obszarze planu nie określa się terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów osuwania się mas ziemnych.

### **ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**

#### § 11

1. W obszarze planu nie występują:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) obiekty w ewidencji zabytków;
  - 3) obiekty proponowane do ewidencji zabytków;
  - 4) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
  - 5) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych.
2. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **ROZDZIAŁ 5 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

#### § 12

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDD, KDpj, Kp, KDU – na funkcje terenów komunikacji.
2. Ustala się ulicę dojazdową KDD o szerokości pasa drogowego 15 m jako drogę publiczną.
3. Ustala się następujące drogi wewnętrzne i ich symbole:
  - 1) KDpj – ciągi pieszo-jezdne o szerokości pasów drogowych 10 m;
  - 2) Kp – ciągi piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.
4. Ustala się parking KDU dla obsługi terenów rekreacyjnych. Na terenie KDU nie ustala się minimalnej liczby wszystkich miejsc do parkowania. Na terenie KDU ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy dojazdowej KDD.
6. Dopuszcza się na terenach MNR 1-4 i UR/MNR możliwość wyznaczenia i realizacji dodatkowych dróg wewnętrznych oraz parkingów.
7. Dopuszcza się możliwość ustanowienia służebności drogowej dla działek, do których nie ma bezpośredniego dojazdu.
8. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia i realizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i ciągów pieszych w pasach drogowych lub na innych terenach za porozumieniem stron.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 13**

1. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są pasy drogowe ulicy dojazdowej KDD, ciągów pieszo-jezdných KDpj i dodatkowych dróg wewnętrznych oraz parking KDU i ciągi piesze Kp.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 1 za porozumieniem stron.
3. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o ustalenia niniejszego planu.

#### **§ 14**

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie istniejąca i rozbudowywana sieć wodociągowa.
2. Sieć wodociągową należy realizować i rozbudowywać w oparciu o zasady określone w § 13.
3. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych studni ujęć wód podziemnych w obrębie terenów MNR1-4 oraz UR/MNR.

#### **§ 15**

1. Ustala się, że w obszarze planu obowiązywać będzie realizacja systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, połączonej z gminną oczyszczalnią ścieków.
2. Obowiązywać będzie system grawitacyjno-ciśnieniowy. Dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni na terenach MNR1-4, UR/MNR lub w innych miejscach za porozumieniem stron.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.
4. Po realizacji systemu jak w ust. 1 ustala się obowiązek podłączenia do niego wszystkich budynków, z których odprowadzane są ścieki.
5. Do czasu realizacji systemu jak w ust. 1, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wraz z udokumentowanym wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.

#### **§ 16**

1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będzie lokalna infiltracja wód opadowych ze względu na ochronę zlewni bezpośredniej Jeziora Granicznego i kąpielisk.
2. Dopuszcza się realizację lokalnej sieci kanalizacji deszczowej poza zlewnią bezpośrednią Jeziora Granicznego. Sieć kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13, z wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Odprowadzenie ścieków deszczowych będzie możliwe również poprzez wpusty ściekowe z wkładami podczyszczającymi do studni chłonnych, skrzynek rozsączających i dalej w grunt.

4. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, szczególnie w zlewni bezpośredniej Jeziora Granicznego, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.
5. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki. Dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy za porozumieniem stron.
6. Ustala się obowiązek określenia przebiegu systemu melioracyjnego z uwzględnieniem systemu drenowania przed opracowaniem projektu budowlanego na terenach MNR1-4 oraz UR/MNR. Dopuszcza się możliwość przebudowy systemu melioracyjnego i systemu drenowania przy zapewnieniu ich właściwego funkcjonowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i środowiska.
7. Zapewnienie właściwego funkcjonowania oraz konserwacja istniejącej infrastruktury melioracyjnej, w tym systemu drenowania – należy do właścicieli poszczególnych działek.

#### § 17

1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie istniejąca sieć elektroenergetyczna z możliwością jej korekty i rozbudowy oraz budowy nowej sieci elektroenergetycznej w oparciu o zasady określone § 13.
2. Ustala się, że odcinki istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 15 kV, kolidujące z zabudową, należy realizować w postaci kabli podziemnych. Przy przebudowie lub budowie nowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i 15 kV linie napowietrzne i kable podziemne – należy prowadzić równolegle do istniejących dróg.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach MNR1-4 i UR/MNR.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków.

#### § 18

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą indywidualne źródła energii – preferowane niskoemisyjne źródła ciepła, spełniające obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.
2. Wśród źródeł energii, o której mowa w ust. 1 preferuje się odnawialne źródła energii, w tym pompy ciepłe, kolektory słoneczne i spalanie biomasy.

#### § 19

Dopuszcza się realizację sieci gazowej w oparciu o zasady określone w § 13.

#### § 20

1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Sieci telekomunikacyjne należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

#### § 21

W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Gminy Kołczygłowy z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

#### § 22

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR1 na tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) minimalna powierzchnia działek 5 000 m<sup>2</sup>;
  - 2) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,01;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 70 %;
  - 6) budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach wysoki dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu, główne połacie nachylone pod jednakowym kątem, dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych;
  - 7) budynki garażowe i gospodarcze: połączone z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem rekreacji indywidualnej i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
  - 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie lub na każdy budynek rekreacji indywidualnej.
4. Dopuszcza się niwelacje terenu nie większe niż 2 % powierzchni działki lub powierzchni danego terenu MNR1.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

#### § 23

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNR2 na teren zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) minimalna powierzchnia działek 1 200 m<sup>2</sup>, nie więcej jak trzy działki w obrębie terenu MNR2;
  - 2) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,4;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 55 %;

- 6) budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach wysoki dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu, główne połacie nachylone pod jednakowym kątem, dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze: połączone z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem rekreacji indywidualnej i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie lub na każdy budynek rekreacji indywidualnej.
4. Dopuszcza się niwelacje terenu nie większe niż 5 % powierzchni działki lub powierzchni terenu MNR2.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

## § 24

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR3 na tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) minimalna powierzchnia działek 1 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,08;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,3;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 60 %;
  - 6) budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach wysoki dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu, główne połacie nachylone pod jednakowym kątem, dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych;
  - 7) budynki garażowe i gospodarcze: połączone z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem rekreacji indywidualnej i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
  - 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie lub na każdy budynek rekreacji indywidualnej.
4. Dopuszcza się niwelacje terenu nie większe niż 4 % powierzchni działki lub powierzchni danego terenu MNR3.



5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

## § 25

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNR4 na tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) minimalna powierzchnia działek 1 000 m<sup>2</sup>;
  - 2) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 50 %;
  - 6) budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach wysoki dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu, główne połacie nachylone pod jednakowym kątem, dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych;
  - 7) budynki garażowe i gospodarcze: połączone z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem rekreacji indywidualnej i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
  - 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie lub na każdy budynek rekreacji indywidualnej.
4. Dopuszcza się niwelacje terenu nie większe niż 7 % powierzchni działki lub powierzchni danego terenu MNR4.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

## § 26

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UR/MNR na tereny usług rekreacyjnych lub tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) przy terenie usług rekreacyjnych UR – minimalna powierzchnia działek 2 000 m<sup>2</sup>;
  - 2) przy zabudowie mieszanej mieszkaniowej i rekreacyjnej MNR – minimalna powierzchnia działek 2 000 m<sup>2</sup>;

- 3) przy terenie usług rekreacyjnych UR – możliwość realizacji pensjonatu, hotelu, ośrodka wypoczynkowego, zajazdu, z bazą noclegową i gastronomiczną, wraz z obiektami rekreacyjnymi i terenami rekreacyjnymi;
- 4) przy zabudowie mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej MNR – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 0,06;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 0,2;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 65 %;
- 8) budynki na terenie usług rekreacyjnych oraz budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu, główne połacie nachylone pod jednakowym kątem, dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych;
- 9) budynki garażowe i gospodarcze: połączone z budynkami na terenie usług rekreacyjnych lub z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem rekreacji indywidualnej i nawiązujące do ich architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 10) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum jednego miejsca postojowego na dwa miejsca noclegowe na terenie usług rekreacyjnych lub obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie lub na każdy budynek rekreacji indywidualnej.
4. Dopuszcza się niwelacje terenu nie większe niż 4 % powierzchni działki lub powierzchni danego terenu.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

## § 27

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami URZ1, URZ2 na tereny rekreacyjne bez zabudowy z zielenią.**
2. Na terenie URZ1 dopuszcza się realizację: ścieżki edukacyjnej, dojścia do jeziora, wiaty drewnianej, obiektów małej architektury, tablic informacyjnych oraz plaży jako otoczenia kąpieliska.
3. Na terenie URZ2 dopuszcza się realizację: pola namiotowego, kempingu, obiektów małej architektury i plaży jako otoczenia kąpieliska. Tymczasowe obiekty budowlane dopuszcza się do 20 m od północnej granicy terenu URZ2.
4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

## § 28

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R na tereny rolnicze.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy zagrodowej ze względu na ochronę czystości wody Jeziora Granicznego.
3. Dopuszcza się na terenach rolniczych R możliwość wprowadzenia zalesień oraz możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 29

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZL na lasy.**
2. Sposób zagospodarowania lasu wynika z aktualnie obowiązującego planu urządzania lasu i uproszczonego planu urządzania lasu, z uwzględnieniem lasów wodochronnych.
3. Ustala się zakaz zabudowy.
4. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek edukacyjnych, ścieżek spacerowych oraz realizację obiektów małej architektury.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji leśnych dróg gospodarczych i sieci infrastruktury technicznej.

## § 30

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZN1, ZN2, ZN3, ZN4 na tereny zieleni naturalnej.**
2. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek edukacyjnych, ścieżek spacerowych oraz realizację obiektów małej architektury.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.
4. Dodatkowo na terenie ZN2 z wyłączeniem podłoża organicznego, dopuszcza się możliwość realizacji sztucznego zbiornika wodnego w postaci stawu.
5. Na terenie ZN2 z wyłączeniem podłoża organicznego, dopuszcza się możliwości realizacji maksymalnie dwóch budynków socjalno-gospodarczych, które mają służyć utrzymaniu i zarządzaniu sztucznym zbiornikiem wodnym jak w ust. 4. Maksymalna wysokość budynków 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym.
6. Należy zapewnić właściwe funkcjonowanie oraz konserwację systemu melioracyjnego i systemu drenowania.

## § 31

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na tereny zieleni izolacyjnej.**
2. Ustala się zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 32

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnych pomostów, kładek oraz kąpielisk.

## § 33

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS/ZN na wody powierzchniowe z zielenią naturalną.
2. Dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnych pomostów.

**DZIAŁ IV  
PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 34

Traci moc Uchwała Nr IX/62/2011 Rady Gminy Kołczygłowy z dnia 30 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo (Dz. Urzędowy Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 105, poz. 2138).

## § 35

Ustala się następujące wartości jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 20 % dla terenów MNR1, MNR2, MNR3, MNR4, UR/MNR, URZ2;
- 2) nie ma zastosowania dla pozostałych terenów.

## § 36

Wskazuje się przynależność ustalonych planem przeznaczeń terenów do poszczególnych rodzajów terenów według zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolami URZ1, URZ2 – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) tereny oznaczone symbolami MNR1-4, UR/MNR – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 37

Przeznaczenie terenów określone w planie nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## § 38

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

## § 39

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy  
mgr Klaudia Brywczyńska**

## **U Z A S A D N I E N I E**

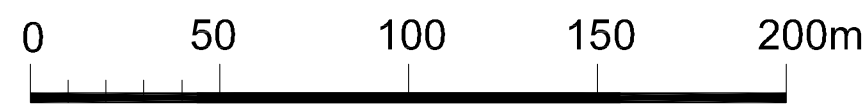
Celem zmiany planu są niewielkie zmiany w szczegółowych warunkach zagospodarowania wybranych terenów, bez zmian w przeznaczeniu terenów.

Zmiana planu dostosowuje również jego ustalenia do aktualnych przepisów.

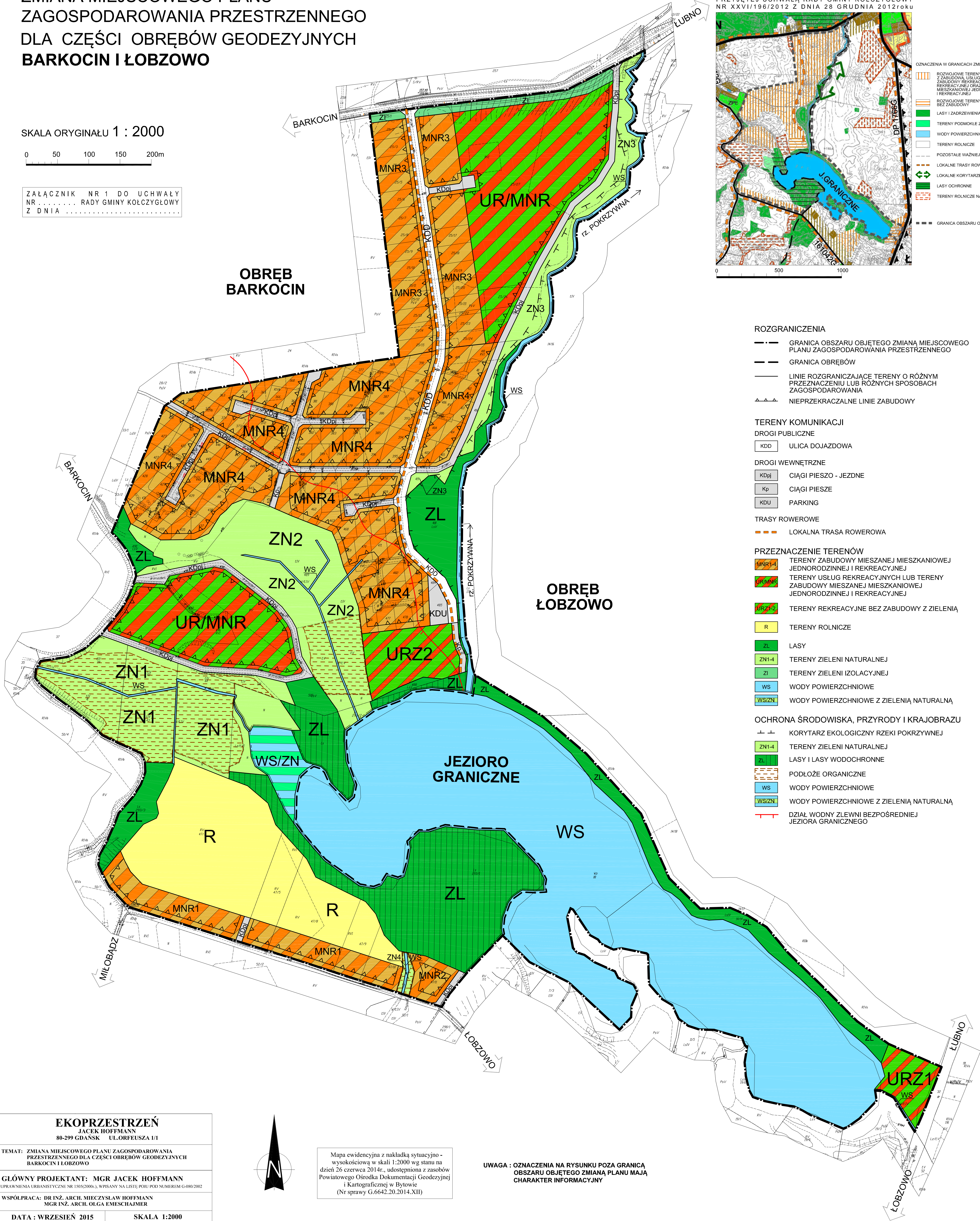


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH  
BARKOCIN I ŁOBZOWO

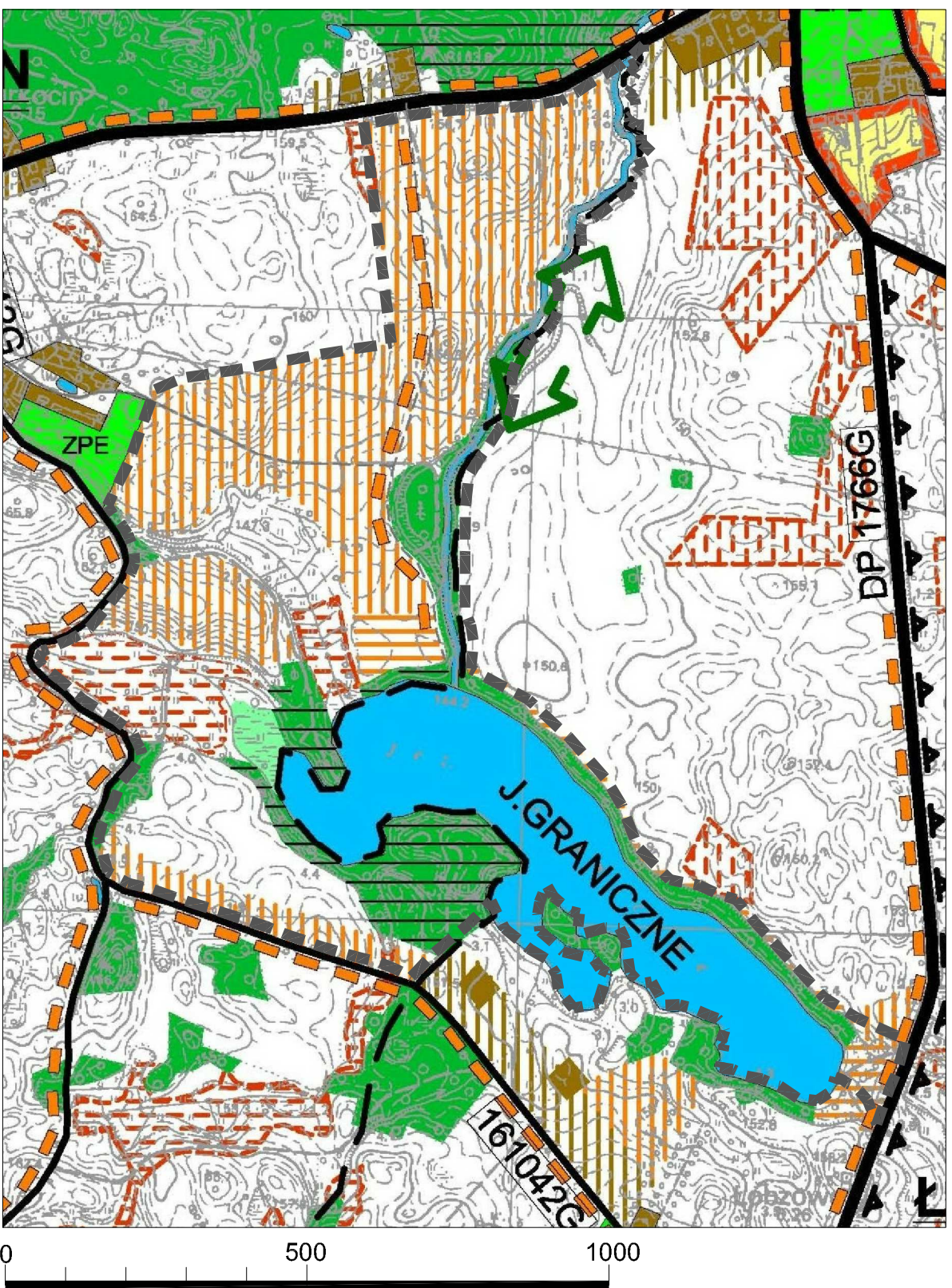
SKALA ORYGINAŁU 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR ..... RADY GMINY KOŁCZYGŁOWY  
Z DNIA .....



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁCZYGŁOWY,  
PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY KOŁCZYGŁOWY  
NR XXVI/196/2012 Z DNIA 28 GRUDNIA 2012 roku



- OZNACZENIA W GRANICACH ZMIANY MPZP:
- ROZWOJOWE TERENY SPORTU I REKREACJI Z ZABUDOWĄ, USŁUG REKREACYJNYCH, ZABUDOWY REKREACYJNEJ ORAZ ZABUDOWY REKREACYJNEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNEJ
  - ROZWOJOWE TERENY REKREACYJNE BEZ ZABUDOWY
  - LASY I ZADRZEWIENIA
  - TERENY PODMOKŁE Z SZUWARAMI I ZAROSŁAMI
  - WODY POWIERZCHNIOWE
  - TERENY ROLNICZE
  - POZOSTAŁE WAŻNIEJSZE DROGI I ULICE
  - LOKALNE TRASY ROWEROWE
  - LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
  - LASY OCHRONNE
  - TERENY ROLNICZE NA PODŁOŻU ORGANICZNYM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP

ROZGRANICZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA OBRĘBÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

TERENY KOMUNIKACJI

DROGI PUBLICZNE

- KDD ULICA DOJAZDOWA

DROGI WEWNĘTRZNE

- KDpj CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- Kp CIĄGI PIESZE
- KDU PARKING

TRASY ROWEROWE

- LOKALNA TRASA ROWEROWA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNR1-4 TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNEJ
- UR/MNR TERENY USŁUG REKREACYJNYCH LUB TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNEJ
- URZ1-3 TERENY REKREACYJNE BEZ ZABUDOWY Z ZIELENIĄ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL LASY
- ZN1-4 TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WS WODY POWIERZCHNIOWE
- WS/ZN WODY POWIERZCHNIOWE Z ZIELENIĄ NATURALNĄ

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- KORYTARZ EKOLOGICZNY RZECI POKRZYWNEJ
- ZN1-4 TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZL LASY I LASY WODOCHRONNE
- PODŁOŻE ORGANICZNE
- WS WODY POWIERZCHNIOWE
- WS/ZN WODY POWIERZCHNIOWE Z ZIELENIĄ NATURALNĄ
- DZIAŁ WODNY ZLEWNI BEZPOŚREDNIEJ JEZIORA GRANICZNEGO



Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Nr VIII/98/2015  
Rady Gminy Kołczygłowy  
z dnia 5 października 2015 roku

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 27 lipca 2015 r. do 24 sierpnia 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kołczygłowach, ul. Słupska 56, 77-140 Kołczygłowy.
2. Termin składania uwag minął w dniu 8 września 2015 roku
3. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Nr VIII/98/2015  
Rady Gminy Kołczygłowy  
z dnia 5 października 2015 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

### **1. Zakres zadań.**

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Barkocin i Łobzowo – nie będą nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg w stosunku do planu z 2011 roku.

### **2. Rozstrzygnięcie**

Nie przyjmuje się konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg poza przyjętymi w planie z 2011 roku.