

**UCHWAŁA NR XV/93/11**  
**Rady Miejskiej w Barczewie**  
**z dnia 26 września 2011 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo, w obrębie Barczewko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz 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, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz 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 oraz 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, Nr 225, poz. 1635 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 z 2011 r. Nr 32, poz. 159)

Rada Miejska w Barczewie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo”, uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo, w obrębie Barczewko

Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**Dział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXVIII/191/08 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 16 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia fragmentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo, w obrębach Barczewko, Kapłityny, Kronowo.

**§ 2.** Przedmiotowy plan jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pt. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr XI/87/07 z dnia 2 lipca 2007r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 117 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, poz. 1648

**§ 3.** Plan obejmuje tereny położone we wsi Barczewko.

**§ 4.** Celem regulacji w planie jest umożliwienie działalności różnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem MNU.

1.2. Tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

1.3. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem KDW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

**§ 6. 1.** Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 9 uchwały.

**§ 7. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

– Załącznik nr 3 - Barczewko (W zmienianym planie: Załącznik nr 11).

- 2) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3) Załącznik nr 5 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Dokumentacja planu składa się ponadto z następujących opracowań nie podlegających uchwaleniu i publikacji:

1) prognoza finansowa,

2) prognoza oddziaływania na środowisko.

**§ 8.** Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- b) zmienianym planie – należy przez to rozumieć plan pt. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr XI/87/07 z dnia 2 lipca 2007r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 117 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, poz. 1648
- c) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Barczewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- d) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
- e) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1 :1000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały określony w § 7,
- f) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi obszarze,
- g) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- h) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
- i) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- j) obiektach mieszkalno - usługowych - należy przez to rozumieć obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług nieuciążliwych, znajdujących się na działce w jednej bryle lub dwóch bryłach o różnych funkcjach (mieszkalnej i usługowej),
- k) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach głównych niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- l) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) prostych, złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- n) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu, ~~różnych funkcjach~~ lub różnych zasadach zagospodarowania,
- o) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, których obrys budynku nie może przekroczyć;

**§ 9.** Zasady podziału nieruchomości.

1. Minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkalno - usługową wolnostojącą wynosi 1 000 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren w obrębie Barczewko (zał. Nr 3 do uchwały) znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody. Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

- 2) Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń.
- 3) Na całym terenie objętym planem ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień.
- 4) Zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz zmiany ukształtowania terenu.
- 5) Należy wykonać przejścia dla płazów wraz z siatkami naprowadzającymi na projektowanych drogach.
- 6) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

**§ 11.** Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – Dział I i II oraz załącznik nr 3.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – Dział II.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – Dział I i II.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych – nie dotyczy, na terenie opracowania nie ma przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – Dział II.
7. Zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, inne ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych określone są w Dziale II.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy, na omawianym terenie nie ustala się obowiązku scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budów na czas budowy.
10. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną – Dział II.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 – Dział III.
12. Wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:

Rodzaj terenu	Oznaczenie terenu na rysunku planu
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	MNU

## Dział II Ustalenia szczegółowe

### Wieś Barczewko – Załącznik nr 3 do uchwały

**§ 12.** 1. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolami 1MNU, 2MNU 3MNU, 4MNU, 5MNU plan ustala:

- 1.1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.
- 1.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1.2.1. Minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych 65% powierzchni działki budowlanej.
  - 1.2.2. Zabudowa o charakterze wolnostojącym, budynki parterowe, podpiwniczone z poddaszem użytkowym, z usługami w parterach i maksymalnym wynoszeniu poziomu parteru do 1,0 m ponad otaczający teren, kierunek kalenicy dachu ustawiony równoległe do osi drogi obsługującej.

- 1.2.3. Preferowanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki architektury tradycyjnej z użyciem miejscowych materiałów (drewno, cegła, tynk, dachówka), stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia 30° - 45° lukarnami lub innymi formami doświetlenia poddaszy, zdecydowane wysunięcie okapów poza płaszczyznę ściany;
  - 1.2.4. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono w odległości 15,00 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną przylegającą od strony południowej do terenu objętego planem, w odległości 12,00 m od linii rozgraniczającej teren leśny, oraz w odległości 3,00 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, od granic działek sąsiednich i terenów przeznaczonych pod zieleń – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
  - 1.3. W części terenu występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe. W wypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolem 1ZN plan ustala:
- 2.1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń chroniona
  - 2.2. Jest to obniżenie terenowe i dolne partie zboczy terenów wysoczyznowych oraz staw powstały sztucznie z odtworzenia na terenie bagiennym.
  - 2.3. Teren pozostawić w stanie naturalnym.
  - 2.4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
3. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolami 2ZN, 3ZN plan ustala:
- 3.1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń chroniona.
  - 3.2. Jest to obniżenie pojeziorne i wytopiskowe, w części z otwartym lustrem wody, w części łożowiska, porośnięte zielenią niską, lokalnie szuwarową oraz krzewiastą (łozą) i drzewiastą (brzozą).
  - 3.3. Teren pozostawić w stanie naturalnym.
  - 3.4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolem 1KDW plan ustala:
- 4.1. Funkcja drogi –droga wewnętrzna.
  - 4.2. Parametry techniczne:
    - 4.2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m.
    - 4.2.2. Szerokość jezdni - 6 m.
    - 4.2.3. Liczba pasów ruchu - 1 x 2.
  - 4.3. obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 5.
5. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolem 2KDW, plan ustala:
- 5.1. Funkcja drogi –droga wewnętrzna, gminna.
  - 5.2. Parametry techniczne:
    - 5.2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m.
    - 5.2.2. Szerokość jezdni - nie ustala się.
    - 5.2.3. Liczba pasów ruchu - nie ustala się.
6. Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 3 do uchwały) symbolami 3KDW, 4KDW, plan ustala:
- 6.1. Funkcja drogi –droga wewnętrzna. Teren na poszerzenie istniejącej poza terenem opracowania drogi gminnej.
  - 6.2. Parametry techniczne: nie ustala się.
7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

- 7.1. Zaopatrzenie w wodę - z własnego ujęcia wody do czasu wybudowania wodociągu gminnego. Po zrealizowaniu wodociągu gminnego – zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej.
  - 7.2. Odprowadzenie ścieków - poprzez projektowany kolektor tłoczny do gminnej sieci kanalizacyjnej; do czasu jego realizacji – do zbiorników bezodpływowych – nie dłużej niż do 31 grudnia 2015 r. Po wybudowaniu kolektora przyłączenie do sieci gminnej jest obowiązkowe.
  - 7.3. Ogrzewanie - ze źródeł indywidualnych. W indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
  - 7.4. Wody deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzić powierzchniowo z obowiązkiem oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; wody deszczowe z terenów przeznaczonych pod zabudowę zagospodarować na terenie działki własnej.
  - 7.5. Przed opracowaniem projektów uzbrojenia podziemnego i zagospodarowania terenu budowy domów w obszarach przeznaczonych do zabudowy należy wykonać rozpoznanie, czy na terenie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych; przerwane ciągi drenarskie muszą być odbudowane lub przebudowane.
  - 7.6. Energia elektryczna:
    - 7.6.1. Przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców zgodnie z przepisami odrębnymi.
    - 7.6.2. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych.
    - 7.6.3. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci.
    - 7.6.4. Przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznej będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.
  - 7.7. Telekomunikacja:
    - 7.7.1. Linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować jako podziemne z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
    - 7.7.2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
    - 7.7.3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować.
  - 7.8. Zaopatrzenie w gaz:
    - 7.8.1. Możliwość gazyfikacji na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora.
    - 7.8.2. W przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów. Dopuszcza się jej przebudowę w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.
8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 8.1. Powiązania z układem nadrzędnym, drogą gminną poprzez projektowane drogi wewnętrzne.
  - 8.2. Obsługa komunikacyjna działek z dróg gminnych i wewnętrznych.
  - 8.3. Parkingi dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przewidzieć na terenie działki własnej.

### Dział III

#### Przepisy przejściowe i końcowe

- § 13.** Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, których realizacja wynika z ustaleń niniejszego planu, należą:
- budowa sieci wodociągowych doprowadzających wodę do terenów objętych planem, stosownie do ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - budowa sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzających ścieki z terenów objętych planem, stosownie do ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 14.** Inwestycjami celu publicznego na terenie objętym planem są przedsięwzięcia wymienione w § 15 oraz budowa gminnych dróg publicznych (określonych w odpowiednich uchwałach Rady Miejskiej w Barczewie).

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

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Wprowadza się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas jej trwania.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 10 % dla wszystkich terenów objętych planem.

**§ 17.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pt. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr XI/87/07 z dnia 2 lipca 2007r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 117 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, poz. 1648 w części dotyczącej terenów objętych niniejszym planem zgodnie z § 7, ust. 1, pkt 1 uchwały.

**§ 18.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem uprawomocnienia planu, a nie zakończonych prawomocną decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Barczewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Zbigniew Chlubicki