

UCHWAŁA Nr XLIV/316/09
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia 28 września 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z 2004 roku Nr 6 poz. 4, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 roku Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 roku Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 roku: Nr 52, poz. 420) oraz uchwały nr XVII/112/07 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 29 października 2007r.w sprawie zmiany uchwały nr V/31/07 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 15 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo” Rada Miejska w Barczewie uchwala **zmianę** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa wraz z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark-Wrocikowo, zwaną w dalszej części uchwały **planem** obejmującym ustalenia i rysunki od 1 do 10 w/w planu miejscowego.

§ 1

1. Przedmiot i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XVII/112/07 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 29 października 2007r. w sprawie zmiany uchwały nr V/31/07 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 15 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa zwanego dalej planem.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do 10 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz ze zbiorem ich kopii, stanowiący załącznik nr 11 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiący załącznik nr 12 do niniejszej uchwały;
 - 5) stwierdzenia zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewo, załącznik nr 13.
3. Ustalenia planu obowiązują na obszarach wyznaczonych granicami opracowania planu, które zostały określone na rysunkach planu.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 2

1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujących i określonych:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy.
2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu, mogących ulec zmianie na następujących warunkach:
 - 1) linie podziału wewnętrznego orientacyjne mogą ulec zmianie w uzasadnionych przypadkach do $\pm 5,0m$.
3. Na obszarze opracowania ustala się następujące zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy:

- 1) wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
 - wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony przyrody,
 - wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
 - walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, a w szczególności określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi: warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 3

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Barczewie;
 - 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
 - 4) **terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi** – są to tereny z przewagą funkcji mieszkalnej do 70%;
 - 5) **terenach zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej** są to tereny z przewagą funkcji usługowej do 70%;
 - 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć, że są to przedsięwzięcia które nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których uciążliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) **zabudowie adaptowanej** – oznacza zabudowę do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem charakteru i skali do otaczającej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 8) **terenach adaptowanych** – oznacza tereny do zachowania z istniejącą funkcją;
 - 9) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć że żaden element budynku nie może przekraczać tej linii w parterze z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki;
 - 11) **obowiązujących liniach zabudowy** – jak wyżej, lecz bez możliwości cofnięcia w głąb działki;
 - 12) **ulicach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć, że są to ulice nie zaliczone do żadnej kategorii, a w szczególności ulice w osiedlach mieszkaniowych wielorodzinnych nie wydzielone na rysunku planu;
 - 13) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni w formie naturalnej z przewagą niskiej łąkowej;
 - 14) **frontie działki** – oznacza granicę działki, przylegającą do drogi obsługującej działkę;
 - 15) **dachach symetrycznych** – należy przez to rozumieć, że główne kalenice dachów muszą mieć jednakowy spadek;
 - 16) **funkcji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu.

§ 4

1. Na obszarze opracowania ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednimi symbolami i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;
 - 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 4) **UMN** – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
 - 5) **U** – tereny usług nieuciążliwych;
 - 6) **UK** – tereny usług kultury (dom kultury, galeria, muzeum);
 - 7) **UP** – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej;
 - 8) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
 - 9) **RZ** – trwałe użytki zielone;
 - 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
 - 11) **P** – tereny zabudowy przemysłowo – składowej;

- 12) **KDW** – tereny ulic wewnętrznych;
- 13) **KDD** – tereny ulic dojazdowych.

§ 5

Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu:

1. Skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej.
2. Granice terenów objętych planem.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
4. Linie podziału wewnętrznego.
5. Oznaczenia terenów składających się z liter, liczb i liter które oznaczają:
 - 1) oznaczenia literowe (A,B,C) symbole jednostek strukturalnych obowiązującego planu do którego wprowadza się zmiany;
 - 2) kolejne porządkowe nr załączników do uchwały o przystąpieniu do zmian w planie miasta Barczewa;
 - 3) symbole przeznaczenia – oznaczenia literowe jak w §4.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
7. Linie zabudowy obowiązujące.

§ 6

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

1. Granice opracowania terenów objętych planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Linie zabudowy nieprzekraczalne.
4. Linie zabudowy obowiązujące.
5. Linie rozgraniczające ulic oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne.

§ 7

Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

1. Warunki i zasady podziału wewnętrznego zgodnie z §2 ust. 2.
2. Przebieg ulic wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem C10P.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) działalność usługową nieuciążliwą w parterach budynków mieszkalnych;
 - 2) lokalizację garaży lub budynków gospodarczych na granicy dwóch działek sąsiednich lub wolnostojących poza nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulic publicznych lub wewnętrznych. Budynki te winne architektonicznie nawiązywać do architektury budynków mieszkalnych rodzajem i kolorem pokrycia dachu oraz kątem nachylenia połaci. Wysokość nie może przekraczać 2,50m, licząc od poziomu terenu w najniższym jego punkcie do okapu dachu. W nowej zabudowie preferuje się garaże wbudowane w budynek mieszkalny lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym;
 - 3) na pojedynczej działce zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się budowę wyłącznie jednego domu mieszkalnego oraz garażu lub budynku gospodarczego, przy czym łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki.
2. Ustala się kierunki kalenic projektowanych budynków mieszkalnych równoległe do ulic z których mają dostęp komunikacyjny, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytworzone przez jednostki organizacyjne winny zamykać się w obrębie terenu (działki), na jakiej jest wytwarzane i do której dana jednostka posiada tytuł prawny.
2. Poziom hałas dopuszczalnego nie może wykroczyć poza wartości progowe określone w przepisach odrębnych.
3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej.

§ 10

Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę określonych funkcji mogą znajdować się stanowiska archeologiczne.
2. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, należy niezwłocznie powiadomić organy urzędu ochrony zabytków oraz przeprowadzić przedinwestycyjne badania sondażowo-rozpoznawcze.

§ 11

Ustalenia dotyczące wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Na terenie objętym opracowaniem plan ustala zakaz:
 - 1) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, gospodarczych i garażowych.
2. Na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) niezbędne urządzenia techniczne jak stacje trafo, przepompownie oraz inne urządzenia techniczne o ile nie kolidują z funkcją podstawową.
 - 2) tablice i urządzenia reklamowe spełniające następujące warunki:
 - tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych,
 - reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
 - reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury obiektów znajdujących się w ich tle,
 - tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - reklamy na terenach wolnych, przeznaczonych pod zabudowę należy projektować łącznie z projektem budowlanym obiektu jeżeli wiąże się z jego funkcją,

§ 12

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące linie zabudowy od dróg i ulic na terenie objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe i rysunek planu stanowią inaczej:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 16 dla zabudowy mieszkalnej wynosi 155,0m,
 - 2) pozostałe linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak w ustaleniach szczegółowych i na rysunkach planu;

§ 13

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów, podlegających ochronie.

1. Tereny o spadkach powyżej 10% należy zabezpieczyć przed erozją poprzez trwałe zagospodarowanie zielenią urządzoną lub zadarnienie.

§ 14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i łączenia oraz podziału nieruchomości.

1. Na terenie opracowania nie przewiduje się scalania i nowego podziału działek budowlanych.

§ 15

Ustalenia dotyczące infrastruktury:

1. **W zakresie gospodarki wodnej ustala się zasady:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - 2) sieć wodociągowa winna spełniać wymagania określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej; rezerwuje się miejsce na sieć wodociągową pod chodnikiem ulic oraz w pasach zieleni.
2. **W zakresie gospodarki ściekowej ustala się zasady:**
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienie miejskiej sieci sanitarnej siecią ciśnieniową na bazie lokalnych studzienek pompowych sytuowanych po wewnętrznej stronie działki budowlanej która ma być skanalizowana;
 - 3) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacyjną w pasach drogowych ulic.
3. **W zakresie gospodarki deszczowej ustala się zasady:**
 - 1) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo w granicach własnej działki do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zaleca się budowę sieci kanalizacji deszczowej równocześnie z siecią kanalizacji sanitarnej wodociągowej i ulicami;
- 4) rezerwuje się miejsca na sieć deszczową w pasach drogowych ulic.
4. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasady:**
 - 1) docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez dysponenta sieci;
 - 2) rezerwuje się sieć gazową w ulicach pod chodnikami ulic.
5. **W zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się zasady:**
 - 1) sieć SN i nn prowadzić trasami wzdłuż ulic i chodników;
 - 2) wyżej wymienione sieci należy realizować w miarę możliwości technicznych, ekonomicznych jako doziemną, kablową;
 - 3) linie SN i nn kolidujące z projektowaną zabudową przewidzieć do przebudowy;
 - 4) w korytarzach technicznych i pasach ochronnych oraz wyznaczonych orientacyjnie lokalizacji urządzeń zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasków i zieleni.
6. **W zakresie telekomunikacji ustala się:**
 - 1) w pasach drogowych rezerwuje się teren na prowadzenie instalacji kablowej, na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci.
7. **W zakresie ucieplwienia ustala się:**
 - 1) energia cieplna do ogrzewania budynków z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej miejskiej oraz z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) należy dążyć do wyeliminowania wysokoemisyjnych paliw z przechodzeniem na paliwa niskoemisyjne (gaz przewodowy, olej opałowy, słoma, drewno itp.).
8. **W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**
 - 1) stałe odpady komunalne i przemysłowe gromadzić na poszczególnych posesjach (działkach) i po ich segregacji wywozić na gminne wysypisko śmieci lub do zakładu utylizacji.

§ 16

Zasady tymczasowego użytkowania terenów:

1. Zakazuje się na terenach projektowanych funkcji lokalizacji obiektów trwałych, nie związanych z projektowaną funkcją oraz składowania materiałów mogących pogorszyć stan środowiska.
2. Dopuszcza się do czasu realizacji projektowanych funkcji zagospodarowanie tymczasowe jak np. użytkowanie rolnicze o charakterze sezonowym.

§ 17

Ustalenia dotyczące komunikacji:

1. Ulice wewnętrzne oraz ścieżki rowerowo-pieszne i pieszne można wyodrębnić i kształtować w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów i włączeń ulic wewnętrznych.
3. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach ulic wewnętrznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa sprawności ruchu.
4. Miejsca postojowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zapewnić na terenie własnej działki budowlanej w ilości:
 - 1) dla zabudowy mieszkalnej – 2 miejsca postojowe w tym jedno w garażu na jeden domek;
 - 2) dla zabudowy usługowej 35 miejsc na 100 zatrudnionych.

§ 18

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania wydzielonych liniami rozgraniczającymi

A5ZP,UT – Teren zieleni parkowej z projektowanymi usługami turystycznymi.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Wymagane parametry budynku:
 - 1) wysokość zabudowy jedna kondygnacja naziemna;
 - 2) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych w kolorze naturalnej dachówki;
 - 3) garaż wbudowany w budynek usługowy.
2. Inwestowanie wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu w nawiązaniu do terenu parkowego po stronie zachodniej.

3. Teren objęty ochroną krajobrazu obejmuje korytarz ekologiczny rzeki Pisy jak na rysunku planu.
4. Istniejący drzewostan podlega ochronie. Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne i sanitarne.
5. Obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
6. W programie zagospodarowania terenu dopuszcza się obiekt usługowy związany z obsługą turystyki wodnej usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy przy ulicy Polnej.
7. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
8. Powierzchnia zabudowy max 200m².
9. Ogrodzenie wyłącznie ażurowe nie tworzące przegród poprzecznych korytarza ekologicznego z zakazem grodzienia do linii brzegowej rzeki Pisy.
10. Ogrodzenie od strony ulicy Polnej zaleca się z siatki w żywopłocie.
11. Wprowadza się zakaz wykonania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
12. Miejsca postojowe zapewnić na terenie działki w ilości min. 30 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

A5MNU – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
2. Dla zabudowy adaptowanej i nowej ustala się parametry:
 - 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;
3. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min 1000 m².
4. Powierzchnia zabudowy max. 25% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
6. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
7. Max. wysokość ogrodzenia 1,60m.
8. Zalecane ogrodzenie z żywopłotu.
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej jak na rysunku planu.
10. Dostępność terenu z dróg dojazdowych.
11. Zasady lokalizacji garaży jak w §8 pkt. 2.
12. Zasady lokalizacji miejsc postojowych jak w § 17.

A6MN – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Wymagane parametry budynków:
 - 1) wysokość budynków dwie kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;
 - 4) poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm nad poziom terenu w najwyższym jego punkcie.
2. Powierzchnia zabudowy łącznie z garażem max. 25% powierzchni działki.
3. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
4. Układ głównej kalenicy równoległy do linii zabudowy jak na rysunku planu.
5. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
6. Max. wysokość ogrodzenia od frontu działki 1,60m.
7. Dojazd do działek wyłącznie z ulicy dojazdowej.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej jak na rysunku planu.
9. Minimalny front działki 30,0 m.
10. Zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych §8 pkt 2.
11. Zasady lokalizacji miejsc postojowych jak w §17.

A7MN-1 – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Wymagane parametry budynków:
 - 1) wysokość budynków dwie kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;

- 4) poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm nad poziom terenu w najwyższym jego punkcie.
2. Powierzchnia zabudowy łącznie z garażami max. 25% powierzchni działki.
3. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej (jak na rysunku planu).
5. Układ głównej kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu.
6. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
7. Wysokość ogrodzenia od frontu działki max 1,60m.
8. Dojazd do działek wyłącznie z ulicy dojazdowej.
9. Zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych § 8 pkt 2.
10. Zasady lokalizacji miejsc postojowych jak w §17.

A7MN-2 – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Zabudowa jednorodzinna bliźniacza.
2. Wymagane parametry budynków:
 - 1) wysokość budynków dwie kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;
 - 4) poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm nad poziom terenu w najwyższym jego punkcie;
 - 5) układ głównej kalenicy równoległy do ulicy Warmińskiej.
3. Należy utrzymać istniejącą linię zabudowy w istniejącej pierzei ulicy Warmińskiej.
4. Wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
5. Dostępność komunikacyjna z ulicy Warmińskiej.
6. Zasady lokalizacji garaży jak w § 8 pkt.2.
7. Zasady lokalizacji miejsc postojowych jak w §17.

B3UK,U – Teren usług.

1. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
2. Dopuszcza się zmianę geometrii dachu o parametrach:
 - 1) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 35° do 45° symetryczny kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu;
 - 2) dostępność komunikacyjna z ulicy zbiorczej Wojska Polskiego;
 - 3) lokalizacja miejsc postojowych na zasadach jak w §17.

B4MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Wysokość jedna kondygnacja z użytkowym poddaszem.
2. Dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 35° do 45° kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki.
3. Szerokość frontu działki min 30,0m.
4. Powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
6. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
7. Dopuszczalna wysokość ogrodzenia 1,40m.
8. Preferuje się ogrodzenia z żywopłotów.
9. Obowiązująca linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Polnej.
10. Dostępność działek z ulicy Polnej.
11. Dopuszcza się lokalizację garaży na zasadach jak w § 8 pkt. 2.
12. Zapewnić miejsca postojowe na własnej działce na zasadach jak w §17.
13. Istniejące zadrzewienia podlegają ochronie.

B8ZN,WS – Tereny zieleni nieurządzonej z oczkiem wodnym – adaptowane.

B9MW – Teren projektowanego zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną.
2. Dla zabudowy adaptowanej i nowej ustala się parametry:
 - 1) wysokość zabudowy max. cztery kondygnacje naziemne w tym użytkowe poddasze;

- 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze tradycyjnej dachówki.
3. Łączna powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni terenu.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkalnej:
 - 1) od drogi krajowej nr 16 Olsztyn – Mrągowo – 155,0m;
 - 2) od ulicy zbiorczej – 10,0m;
 - 3) od ulic dojazdowych – 6,0m.
6. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów technicznych (jak trafostacje) w miarę potrzeb pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w zabudowę mieszkalną.
7. W programie zagospodarowania terenu uwzględnić tereny zabaw dla dzieci.
8. Adaptuje się istniejącą zabudowę garażową. Dla zabudowy garażowej adaptowanej i nowej ustala się parametry:
 - 1) zakazuje się lokalizacji pojedynczych garaży;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie zespoły garażowe składające się z około 10 boksów;
 - 3) obiekty te winny nawiązywać kształtem dachów oraz rodzajem pokrycia do budynków mieszkalnych;
 - 4) wysokość nie może przekraczać 2,50 m od poziomu terenu do okapu dachu.
9. Dostępność komunikacyjna terenu z ulicy zbiorczej i ulic dojazdowych.
10. Zabezpieczyć miejsca postojowe na terenie zespołu w ilości 1,5 miejsce na mieszkanie; do obowiązującej liczby miejsc postojowych zalicza się również miejsca postojowe zorganizowane na terenie B9KS
11. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

B9KS – Teren projektowanego parkingu z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Łączna powierzchnia zabudowy max 25% terenu w tym powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowo – handlowego max 200m².
2. Wysokość zabudowy jedna kondygnacja naziemna.
3. Dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25° do 35° kryte dachówką o odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze naturalnej dachówki.
4. Dostępność terenu z ulicy dojazdowej.

C10P – Tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, administracji i baz transportowych.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Podział na działki prostopadle do dróg dojazdowych.
2. Wielkość działek w zależności od potrzeb inwestora min. 0,5 ha.
3. Zaleca się wydzielenie działek o kształcie zbliżonym do kwadratu.
4. Dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°, kryte materiałem zbliżonym wyglądem i kolorem do dachówki ceramicznej lub grafitowym.
5. Powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki.
7. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
8. Zaleca się wzdłuż granicy działki wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy) o szerokości min. 6m.
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy: od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 15m, od ulic dojazdowych i wewnętrznych 10m jak na rysunku planu.
10. Dostęp komunikacyjny do terenu z ulic dojazdowych i wewnętrznych.
11. Dopuszcza się budowę dodatkowych ulic dojazdowych w miarę potrzeb o szerokości min. 12,0m.
12. Wody opadowe odprowadzać powierzchniowo w obrębie działki do której Inwestor posiada tytuł prawny.
13. Ulica wewnętrzna KDW oznaczona na rysunku planu jest nieobowiązująca.
14. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej w ilości niezbędnej do przeprowadzenia określonego rodzaju działalności lecz nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych.

C1UMN – Teren projektowanej zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Wymagane parametry budynków:
 - 1) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni, brązu, grafitowym lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;

- 4) poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie.
2. Dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1500m²
3. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30m.
4. Powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki.
6. Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większej powierzchni zabudowy.
7. Dostępność komunikacyjna z ulic wewnętrznych KDW.
8. Kierunek kalenicy równoległy do ulic, z których działki mają dostęp.
9. Linie zabudowy 10,0 m od drogi zbiorczej i 6,0 m od ulic wewnętrznych KDW.
10. Zasada lokalizacji garaży jak w § 8. pkt. 2.
11. Zasady lokalizacji miejsc postojowych na zasadach jak w §17.

C1MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Wymagane parametry projektowanych budynków mieszkalnych:
 - 1) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym użytkowym poddaszem i wysokim dachem;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;
 - 4) poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie;
2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25m.
3. Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większej powierzchni zabudowy.
4. Powierzchnia zabudowy max. 25% powierzchni działki budowlanej.
5. Powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0m od drogi zbiorczej oraz 6,0 m od ulic.
7. Zasady lokalizacji garaży jak w § 8. pkt. 2.
8. Zasada lokalizacji miejsc postojowych jak w §17.

C2MNU – Teren przeznaczony pod uzupełnienia sąsiedniej zabudowy mieszkalno – usługowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Warunkiem uzupełnienia zabudowy usługowej jest dostęp do ulicy publicznej (Michała Kajki).
2. Wymagane parametry budynków usługowych:
 - 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem.
3. Łączna powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki.
5. Kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działka ma dostęp komunikacyjny.
6. Zasady lokalizacji garaży jak w § 8.
7. Potrzeby parkingowe realizować na terenie własnych działek na zasadach jak w §16.

C2RZ – Tereny trwałych użytków zielonych (zielen łąkowa).

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1. adaptuje się istniejącą funkcję z zakazem wznoszenia budynków;
2. istniejące rowy melioracyjne utrzymać w stanie drożności.

C2UP – Teren projektowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej bez funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem przemysłu nieuciążliwego i administracji.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Szerokość frontu działki minimum 50,0m.
2. Powierzchnia zabudowy minimum 3000m².
3. Dopuszcza się podział na działki w zależności od potrzeb inwestora.
4. Wymagane parametry budynków:
 - 1) max wysokość 9,0m licząc od istniejącego poziomu terenu do najważniejszego punktu w kalenicy;
 - 2) dach podwyższony, dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° do 25° kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki lub grafitowym.
5. Powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
7. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

8. Dostępność terenu z ulic publicznej dojazdowej.
9. Ogrodzenie poszczególnych działek ażurowe do wysokości 1,60m z zaleceniem wprowadzenia żywopłotu.
10. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
11. Dopuszcza się budowę dodatkowych ulic dojazdowych w zależności od potrzeb o szerokości min. 10,0m.
12. Potrzeby parkingowe realizować na terenie własnych działek w ilości niezbędnej do prowadzenia określonego typu działalności lecz nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych.

C2KS – Część terenu przeznaczona pod plac manewrowo – zwrotny związany integralnie z częścią terenu położonego poza granicami planu.

Rozdział III Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19

Wysokość stawek procentowych:

Stawki procentowe służą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) ustalone zostały dla terenów rolnych dla których w planie została określona następująca funkcja.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: A5ZP,UT, A5MNU, A6MN, A7MN-1, A7MN-2, B4MN, B9MW, C1UMN, C2MNU, C2UP, C10P stawka procentowa wynosi 30%.
2. Dla pozostałych funkcji stawka nie ma zastosowania.

§ 20

Tracą moc ustalenia i rysunek planu miasta Barczewa wraz z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark-Wrócikowo zatwierdzone uchwałą nr XXXV/231/05 Rady Miejskiej Barczewa z dnia 23.05.2005r. we fragmentach objętych niniejszym planem.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Elżbieta Zacharewicz