

**UCHWAŁA NR XXI(172)2025  
RADY MIEJSKIEJ W BARCZEWIE**

z dnia 30 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 17 – Maruny,  
gmina Barczewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz na podstawie uchwały Nr XI(111)2025 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 17 – Maruny, gmina Barczewo, Rada Miejska w Barczewie stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo przyjętego uchwałą Nr XLII(404)2022 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 1 marca 2022 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 17 – Maruny, gmina Barczewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni 20,13 ha, w granicach wskazanych w części graficznej.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej planu jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia i informacje części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn”;
- 2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych o transporcie kolejowym.

3. Następujące oznaczenia części graficznej planu stanowią informacje:

- 1) tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) istniejąca sieć elektroenergetyczna;

- 4) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;
- 5) istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna;
- 6) istniejąca sieć gazowa;
- 7) istniejąca sieć telekomunikacyjna;
- 8) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od linii kolejowej obowiązuje wszystkich obiektów budowlanych.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i funkcję zabudowy zajmujące nie więcej niż 50% działki budowlanej i nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
- 4) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12<sup>0</sup>.
- 5) Główna połać dachowa: należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Główniej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 6) Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę wraz z odbudową lub zmianę sposobu użytkowania terenu lub budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że sposoby kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektu w tym wysokości budynku oraz kąta nachylenia dachu.
- 7) Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW-US**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN-U**;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, oznaczony w części graficznej planu symbolem **WS-Z**;
- 7) teren lasu, oznaczony w części graficznej planu symbolem **L**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym tj.: z drogą o nr ew. działki 24/1 należy realizować poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KD i 1KR.
- 2) Powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym tj.: z drogą o nr ew. działki 41 należy realizować poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KD oraz drogę o nr ew. działki 12/4.
- 3) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem komunikacyjnym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 4) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej publicznej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.
- 5) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk parkingowych dla nowej zabudowy:
  - a) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako odrębne stanowisko parkingowe;
  - b) dla budownictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimum 1,3 stanowiska parkingowego na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
  - c) dla usług biurowo – administracyjnych należy zapewnić minimum 3 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 0,3 stanowiska parkingowego na 1 pracownika;
  - d) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 3 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 0,3 stanowiska parkingowego na 1 pracownika jednak nie mniej niż 2 stanowiska parkingowe.
- 6) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
  - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

## 2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej, energetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.
- 3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż Ø 80 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż Ø 32 mm dla przyłączy;

- c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm dla przewodów tłocznych.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  200 mm lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych Sn 15 kV oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach o wysokości wraz z budynkiem nieprzekraczającej 35 m.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy  $\varnothing$  110 mm oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
  - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi lub z sieci centralnego ogrzewania. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 11.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

## 12) Melioracje:

- 1) granicach obszaru objętego planem miejscowym występują nieoznaczone urządzenia melioracji wodnych;
- 2) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MW, MW-US, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MN-U, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) realizowane w granicach opracowania planu usługi nie mogą powodować pogorszenia higienicznych oraz zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, m.in. poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 8) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w większości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie terenów w obszarze sąsiadującym bezpośrednio z terenami kolejowymi musi uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym warunki dopuszczenia sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urzędzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została wskazana w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz działek wydzielanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 3) na terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest droga o symbolu 1KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- 2) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1MW</b> (pow. 3,1 ha); <b>2MW</b> (pow. 6,44 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 2.Przeznaczenie uzupełniające: a)teren usług; b)teren komunikacji drogowej wewnętrznej; c)teren infrastruktury technicznej; d)teren zieleni urządzonej. 3.Wykluczenia: teren gospodarowania odpadami. 4.Ogólne warunki urbanistyczne: a)adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu; b)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m <sup>2</sup> ; c)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie częścią graficzną planu; d)wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki. 5.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20 <sup>0</sup> -35 <sup>0</sup> ; możliwe jest

	<p>stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b)nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>h)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu;</p> <p>6.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.</p>
<p><b>1MW-US</b> (pow. 2,48 ha);</p> <p><b>2MW-US</b> (pow. 4,51 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług sportu i rekreacji.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a)teren usług;</p> <p>b)teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>c)teren infrastruktury technicznej;</p> <p>d)teren zieleni urządzonej.</p> <p>3.Wykluczenia: teren gospodarowania odpadami.</p> <p>4.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;</p> <p>b)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie częścią graficzną planu;</p> <p>c)wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki;</p> <p>d)dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych.</p> <p>5.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20<sup>o</sup>-35<sup>o</sup>; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b)nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>h)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu;</p> <p>6.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.</p>
<p><b>1MN-U</b> (pow. 0,79 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a)teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>b)teren infrastruktury technicznej;</p>

	<p>c)teren zieleni urządzonej.</p> <p>3.Wykluczenia: teren gospodarowania odpadami.</p> <p>4.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej: 1200m<sup>2</sup>;</p> <p>b)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej: 600m<sup>2</sup>;</p> <p>c)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej: 300m<sup>2</sup>;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie częścią graficzną planu;</p> <p>e)wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki;</p> <p>e)dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych.</p> <p>5.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b)nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>h)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu;</p> <p>6.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30.</p>
<b>1KD</b> (pow. 1,12 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c)szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KD: zgodnie z częścią graficzną planu.</p>
<b>1KR</b> (pow. 0,52 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c)szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.</p>
<b>1WS-Z</b> (pow. 0,09 ha); <b>2WS-Z</b> (pow. 0,13 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)teren stanowi urządzenie wodne – rów melioracyjny;</p> <p>b)wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</p>

	<p>c)ustala się możliwość realizacji pomostów, kładek i obiektów architektury ogrodowej;</p> <p>d)przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;</p> <p>b)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.</p>
<p><b>1L</b> (pow. 0,94 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren lasu.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu: należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>3.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,99.</p>

§ 18. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Małkowski**



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXI(172)2025  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 30 października 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 17 – Maruny, gmina Barczewo.**

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 17 – Maruny, gmina Barczewo odbyły się w dniach: od 28.07.2025r. do 28.08.2025 r. W ramach konsultacji społecznych w dniu 18.08.2025 r. o godz. 15.30 odbyło się spotkanie otwarte, podczas którego zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 18.08.2025 r. o godz. 16.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Barczewie.

W ramach konsultacji społecznych w dniu 19.08.2025r. odbył się dyżur projektanta za pomocą środków porozumiewania się na odległość w godzinach od 16.00 do 16.30.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 28.08.2025 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), nie ma zastosowania.

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXI(172)2025  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 30 października 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Barczewie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją drogi oznaczonej symbolem 1KD przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji na terenie 1KD wynikać będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji na terenie 1KD, które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem Gminy Barczewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI(172)2025  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 30 października 2025 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**