

**UCHWAŁA NR.....  
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Frombork dla terenu położonego przy ul. Błotnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) w związku z uchwałą Nr XII/132/16 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu położonego przy ul. Błotnej **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjętego uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.,**

**Rada Miejska we Fromborku uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork, uchwalonego uchwałą Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r., w granicach zgodnych z uchwałą Nr XII/132/16 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 25 lutego 2016 r.

2. Obszar planu położony jest przy ul. Błotnej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Frombork, działki nr 29/1, 29/4, 30/4.

3. Szczegółowo granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,1253 ha.

**§ 2.** 1. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 – z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej;

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.

4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3.** Celami zmiany planu są: zmiana przeznaczenia terenów oraz zmiana parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 4.** Ilekroć w 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 z cyfrą określające tereny o ustalonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz, ryzalit, schody zewnętrzne, ganek, podcień, wystawka, weranda.

## **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 odrębnych.  
2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki.  
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. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

### **ROZDZIAŁ 2 USTALENIA W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

- § 7.** 1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury budynków określa dział III.  
2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak podcień, wystawki, ganki, werandy, wykusze, facjaty, ryzality i lukarny.  
3. Dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.  
4. W ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

### **ROZDZIAŁ 3 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- § 8.** 1. Funkcjonowanie terenów zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich.  
2. Przy realizacji ustaleń planu należy zachować dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych, z uwzględnieniem istniejących drzew oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 – budynku wpisanego do rejestru zabytków, strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony krajobrazu kulturowego.
- § 9.** 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.  
2. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogorszających warunki użytkowania budynków sąsiednich ani lokali mieszkalnych.
- § 10.** W obszarze planu nie występują:
- 1) obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
  - 2) główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne;
  - 3) lasy;

- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – gdyż nie występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od rzek lub od Zalewu Wiślanego jest wysokie 10 % i średnie 1 % oraz wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat;
- 6) obszary, gdzie prawdopodobieństwo powodzi od rzek lub od Zalewu Wiślanego jest niskie 0,2 % i wynosi raz na 500 lat.

**§ 11.** W obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące:

- 1) Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork”;
- 2) obszaru rewitalizacji wg stosownych uchwał Rady Miejskiej we Fromborku.

**§ 12.** Wskazuje się przynależność ustalonych planem przeznaczeń terenów oznaczonych symbolami MU1, MU2 do terenów mieszkaniowo-usługowych według dopuszczalnych poziomów hałasu.

#### **ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE NABRZEŻNEGO PASA OCHRONNEGO**

**§ 13. 1.** Obszar planu położony jest częściowo w nadbrzeżnym pasie ochronnym, którego granicę oznaczono na rysunku.

2. Nadbrzeżny pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan nadbrzeżnego pasa technicznego.

3. W granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego obowiązują aktualne przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. W granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

5. W nadbrzeżnym pasie ochronnym obowiązuje konieczność kompleksowego rozwiązania problemu oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych przed wprowadzeniem ich do środowiska morskiego według ustaleń rozdziału 7.

#### **ROZDZIAŁ 5 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

**§ 14. 1.** W obszarze planu występują:

- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków na MU1 – budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Błotnej 2, działka nr 29/4 obręb 2 Frombork; datowanie pierwsze 25 lat XX w.; w rejestrze zabytków Nr A-4061; decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków Nr 563/98 z dnia 19.05.1998 r.; budynek podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej na całym MU1 – obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska otoczenia budynku wpisanego do rejestru zabytków, w tym ochrona historycznej kompozycji przestrzennej i zieleni komponowanej; obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia linii napowietrznych i zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również zakaz lokalizacji masztów i wież;
- 3) strefa ochrony krajobrazu kulturowego na całym MU2 – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia linii napowietrznych i zakaz lokalizacji

zacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również zakaz lokalizacji masztów i wież.

§ 15. W obszarze planu nie występują:

- 1) inne obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) inne obiekty w ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 5) inne strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy ochrony archeologicznej;
- 7) dobra kultury współczesnej.

## **ROZDZIAŁ 6 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

§ 16. Obsługa komunikacyjna obszaru planu, w tym dojazdy i dojścia odbywają się z kierunku południowo-zachodniego i kierunku południowo-wschodniego, z sąsiadujących z obszarem planu – ulic Błotnej i Zielonej, będących drogami powiatowymi.

## **ROZDZIAŁ 7 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 17. Dopuszcza się w obszarze planu prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej; obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi, dotyczącymi aglomeracji Frombork; obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej; sposób odprowadzenia wód opadowych nie może wpływać negatywnie na stan środowiska morskiego;
- 4) sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 5) sieci ciepłowniczej;
- 6) sieci gazowej;
- 7) sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci telefonicznej i sieci szerokopasmowej.

§ 18. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej oprócz sieci ciepłowniczej wykorzystywane mogą być również inne technologie bezemisyjne lub niskoemisyjne, niepowodujące pogorszenia warunków aerosanitarnych, w tym nowoczesne źródła energii i odnawialne źródła energii.

§ 20. W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Miejską z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

## **DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU1 o pow. 0,0572 ha – na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową;
- 2) adaptuje się istniejący budynek wpisany do rejestru zabytków – wg ustaleń § 14 ust. 1 pkt 1 oraz z możliwością jego przebudowy i termomodernizacji – bez możliwości rozbudowy;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu po powierzchni terenu MU1 – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus powierzchnia potrzebna na ewentualną termomodernizację;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu po powierzchni terenu MU1 – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu po powierzchni terenu MU1 – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus wskaźnik ten powiększony odpowiednio o wielkość ewentualnej termomodernizacji;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MU1 – 25 %;
- 8) budynek wpisany do rejestru zabytków – tak jak w stanie istniejącym w zakresie wysokości oraz nachylenia, kształtu, rodzaju pokrycia i kolorystyki dachu;
- 9) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie MU1 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, nabrzeżnego pasa ochronnego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

### **§ 22.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU2 o pow. 0,0681 ha – na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni terenu MU2 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MU2 lub działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MU2 lub działki budowlanej – 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MU2 lub działki budowlanej – 30 %;
- 7) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne i usługowe – maksymalna wysokość budynku do 12,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) główna kalenica dachu budynku jak w pkt 7 – równoległa lub prostopadła do granicy planu z ulicą Błotną;

- 9) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w pkt 7 i nawiązujące do ich architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej do 7 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym, pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 10) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 11) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie MU2 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, nabrzeżnego pasa ochronnego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** W obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork – uchwałonego uchwałą Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1).

**§ 24.** Ustala się wartość stawki procentowej jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 30 % dla wszystkich terenów w planie.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Miejskiej we Fromborku

*Załączniki Nr 2, Nr 3, Nr 4 do uchwały zostaną opracowane po zakończeniu stosownych procedur formalnych*