

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

**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7**

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 X/99/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7 **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 X/99/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r.

2. Obszar planu położony jest w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Frombork, działki nr 2/3 i nr 2/7 – rejon ul. Elbląskiej.

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,2740 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.** Celem zmiany planu jest częściowa zmiana przeznaczeń terenów.

**§ 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. Ustala się oznaczone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów U1, U2 od sąsiednich granic pasów drogowych ulic – 6m, przy uwzględnieniu linii zabudowy dla istniejącego budynku.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2 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, ryzalitty i lukarny.

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 istniejącej zieleni, w tym pojedynczego drzewa jako elementu przyrodniczo-krajobrazowego oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 – budynku w wojewódzkiej ewidencji zabytków 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. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, związanymi z ruchem

komunikacyjnym odbywającym się na sąsiedniej drodze wojewódzkiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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.

**§ 11.** 1. W całym obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork”.

2. Na niewielkim fragmencie północnej części obszaru planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od Zalewu Wiślanego jest średnie 1 % oraz wynosi raz na 100 lat. Obowiązują tu zakazy i ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami prawa wodnego.

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

**§ 12.** 1. Obszar planu położony jest w nadbrzeżnym pasie ochronnym.

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

3. W nadbrzeżnym pasie ochronnym obowiązują aktualne przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. W nadbrzeżnym pasie ochronnym 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**

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

- 1) budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków na U1– datowanie koniec XIX w.; jest to budynek dawnej gazowni, obecnie zbór – przy ul. Elbląskiej 38; działka nr 2/3 obręb 8 Frombork; ochronie podlega: jego usytuowanie, gabaryty, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, historyczny materiał i historyczna kolorystyka;
- 2) strefa ochrony krajobrazu kulturowego na całym U1 i całym U2 – 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 archeologicznej na całym U1 i całym U2 – wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) inne obiekty w ewidencji zabytków;

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

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

**§ 15.** Obsługa komunikacyjna obszaru planu, w tym dojazdy i dojścia odbywają się z sąsiadujących z obszarem planu – ulic, dojazdów i dojść.

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

**§ 16.** 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.

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

**§ 18.** 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.

**§ 19.** 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**

**§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U1 o pow. 0,1428 ha – na teren zabudowy usługowej.**

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) funkcja usługowa związana z kultem religijnym;
  - 2) adaptuje się istniejący budynek zboru w wojewódzkiej ewidencji zabytków – według ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1 oraz z możliwością jego przebudowy – bez możliwości jego rozbudowy;
  - 3) adaptuje się budynek przylegający do zboru z możliwością przykrycia dachem dwuspadowym – z możliwością jego przebudowy i termomodernizacji – bez możliwości jego rozbudowy;
  - 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus powierzchnia potrzebna na ewentualną termomodernizację budynku przylegającego do zboru;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus wskaźnik ten powiększony odpowiednio o wielkość ewentualnej termomodernizacji budynku przylegającego do zboru;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – 30 %;
- 9) istniejący budynek zboru w wojewódzkiej gminnej ewidencji zabytków – według ustaleń § 13 ust. 1 pkt 1, w tym tak jak w stanie istniejącym w zakresie wysokości ora nachylenia i kształtu dachu; obowiązuje zachowanie pozostałych historycznych elementów, w tym elewacji i detalu; docelowo – rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 10) istniejący budynek przylegający do zboru – docelowo dach dwuspadowy o kalenicy równoległej do kalenicy dachu zboru; docelowo – rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 12) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U1 lub na działce budowlanej 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.

### **§ 21.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 o pow. 0,1312 ha 0,0681 ha – na teren zabudowy usługowej.**

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

- 1) funkcja usługowa związana z kultem religijnym;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 30 %;
- 7) budynek usługowy lub budynki usługowe – maksymalna wysokość do 10 m do kalenicy; dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–40°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) główna kalenica dachu nowego budynku usługowego lub budynków usługowych nawiązująca kierunkiem do kalenicy dachu zboru;
- 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 U2 lub na działce budowlanej 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**

**§ 22.** W obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork – uchwalonego 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).

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

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

**§ 25.** 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*