

Projekt

z dnia 13 lutego 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części obrębu 6 Frombork w rejonie ul. Dworcowej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami oraz uchwały Nr XXXVIII/295/14 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork, Rada Miejska we Fromborku uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork”

§ 2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Fromborka w obszarze obrębu 6 Frombork, dla części obszaru obrębu 6 Frombork, w rejonie ulicy Dworcowej

1. Obejmującego obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym starostwa powiatowego w Braniewie.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu,
 - 2) załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag, wniesionych podczas wyłożenia, do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 2) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).

- 3) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
 - 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.
 - 5) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
 - 6) **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe handlu detalicznego i gastronomii.
2. Użyte w niniejszej uchwale pozostałe wyrażenia określają przepisy odrębne.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 6) Wyznaczenie obszaru dla przestrzeni publicznej.
- 7) Wskazanie terenu obszaru zagrożonego wysokimi poziomami wód.
- 8) Ustalenie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „Ustalenia ogólne” oraz w Rozdziale III „Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary, na których ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania.
- 2) Pomniki zagłady i ich strefy ochronne.
- 3) Tereny, dla których obowiązuje prawo górnicze.
- 4) Obszary objęte scaleniem i podziałem nieruchomości.
- 5) Wyznaczenie obszaru, na których występuje zakaz zabudowy.
- 6) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) Obszar opracowania planu znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
- 2) Na obszarze objętym opracowaniem występuje możliwość wystąpienia powodzi morskiej. Na terenie, o którym mowa powyżej obowiązuje poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażonego w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia i wynosi 100.
- 3) Na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowo do gruntu,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które mogą pogorszyć jakość wód w przypadku wystąpienia powodzi, w tym:
 - przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- gromadzenia ścieków, składowania środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody morskie.

§ 6. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, z drogi publicznej – ul. Dworcowej lub wewnętrznych.

§ 7. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury techniczne j. Infrastruktura, o której mowa dotyczy:

- 1) Sieci i urządzeń elektroenergetycznych przesyłowych i oświetleniowych.
- 2) Sieci i urządzeń wodociągowych.
- 3) Sieci i urządzeń kanalizacji deszczowych.
- 4) Sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnych.
- 5) Sieci i urządzeń teletechnicznych.
- 6) Sieci i urządzeń światłowodowych.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów.

3. Na terenie objętym planem znajduje się przepompownia ścieków.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.
- 2) Usługi kultury, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
- 3) Teren zabudowy usług publicznych **U1**.
- 4) Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej **UII**.
- 5) Przestrzeń publiczna – park wypoczynku i rozrywki, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PP/ZP**.
- 6) Tereny zieleni urządzonej **ZP**.
- 7) Tereny parkingów **KS**.
- 8) Teren urządzenia technicznego **K**.
- 9) Tereny komunikacji (droga klasy lokalnej) – oznaczony symbolem **KDL**.
- 10) Tereny komunikacji (droga klasy pieszo-jezdnej) – oznaczony symbolem **KDX**.
- 11) Tereny komunikacji (droga wewnętrzna) – oznaczony symbolem **KDW**.

§ 9. 1. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) dla zabudowy - wskaźniki i parametry dla budynków i obiektów,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji,
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni parkowej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 18 m n.p.t.

§ 10. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody:

- 1) Realizacja planowanych zamierzeń inwestycyjnych będzie wymagała w zależności od planowanego zakresu przedsięwzięcia, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w tym na występujące obszary Natura 2000.
- 2) Urządzenie zieleni w postaci trawników oraz drzew i krzewów ozdobnych.

§ 11. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony zabytków:

- 1) Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.

§ 12. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
 - a) regenerację parku polegającą na wycince drzew chorych oraz dosadzeniu nowych zgodnie z warunkami gruntowymi,
 - b) wykonanie i utrzymanie alejek, podjazdów i schodów terenowych,
 - c) estetyczne wykonanie elewacji budynków,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń terenu poza ogrodzeniem od granicy południowej,
 - e) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego: Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi projektowana droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku symbolem KDL o parametrach drogi klasy lokalnej, (odchodząca od drogi publicznej klasy KDG znajdującej się poza rysunkiem planu) oraz droga pieszo – jezdna oznaczona symbolem KDX i droga wewnętrzna oznaczona na rysunku symbolem KDW.
- 2) Ustala się zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogę publiczną KDL i na terenie UII. Zakazuje się wyznaczenia miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolem UI, UK i ZP oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i drodze pieszo jezdnej KDX. Wyznacza się tereny pod parkingi oznaczone symbolem KS.
- 3) Ustala się wyznaczenie minimum jednego miejsca postojowego na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) nie licząc miejsc w garażu; miejsca postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową według potrzeb.
- 4) Ustala się wyznaczenie miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod parkingi, oznaczonych symbolem KS. Na terenie parkingu należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: Utrzymanie istniejącej i budowę nowej sieci wodociągowej i urządzeń technicznych z nią związanych.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) Miasto Frombork położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji FROMBORK – Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Z 2006 r. Nr 12, poz. 305).
- 2) Ustala się utrzymanie istniejącej i budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do jej funkcjonowania.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: Na obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowo do gruntu.

4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: Zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
- 3) Dopuszcza się likwidację istniejących linii elektroenergetycznych, ich skablowanie oraz przebudowę.
- 4) Dopuszcza się lokalizację trafostacji.
- 5) Obowiązuje oświetlenie dróg wewnętrznych, placów i parkingów.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) Obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
- 2) Budowę sieci szerokopasmowych i urządzeń z nimi związanych.
- 3) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
- 4) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz. Docelowo przewiduje się doprowadzenie sieci gazowej w m. Fromborku. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z nią związanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów pozostałych wyznaczonych w granicach planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN. Pow. terenu: 0,33 ha.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna.
- 2) Uzupełniające: dopuszcza się usługi nieuciążliwe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, drogi wewnętrzne, jak również budynki gospodarcze (w tym garaże, itp.) oraz mała architektura i zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
 - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatora zabytków. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
 - b) teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczone graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki murowane wolnostojące;
 - b) wysokość budynków do III kondygnacji z tym, że jedna kondygnacja w poddaszu;
 - c) poziomu posadowienia posadzki parteru 0,3-; 0,6 m ponad najwyższy pkt terenu (terpu) znajdujący się przy budynku; poziom terenu podniesiony do wysokości 2,5 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu (liczona zgodnie z prawem budowlanym) - do kalenicy dachu – max. 10,5 m npt;

- e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,2 - 0,5;
 - f) dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do pokrycia dachowego i konstrukcji budynku; pokrycie dachu - dachówką naturalną;
 - g) elewacje z cegły naturalnej lub obłożone cegłą licówką z uzupełnieniem drewna naturalnego;
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) powierzchnia działki min. 500 m².
- 7) Dostępność komunikacyjna – kołowa, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
- 8) Miejsca parkingowe zgodnie z §13 ust.1, pkt 3.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej.
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - e) ogrzewanie własne wykorzystujące energię elektryczną.
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela.

§ 16. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK. Pow. terenu: 0,39 ha.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultury i rozrywki.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, plac - widowia, amfiteatr, podjazdy oraz mała architektura i zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
 - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić oparciu o przepisy odrębne.
 - b) teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - a) obiekt budowlany o zabudowie trwałej;
 - b) wysokość obiektu do najwyższego punktu dachu od 7,5 do 8,5 m npt.;
 - c) poziomu posadowienia posadzki sceny min. 3.00 m npt;
 - d) powierzchnia zabudowy obiektu 170 – 250 m²

- e) wskaźnika intensywności zabudowy - nie ustala się;
 - f) dach płaski – pokrycia dachu nie ustala się;
 - g) forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał.
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie obiektu oraz podział wewnętrzny na kondygnacje.
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Dostępność komunikacyjna – piesza, dojazd tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
- 8) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej.
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - e) ogrzewanie własne wykorzystujące energię elektryczną.
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

§ 17. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UI. ow. terenu: 0,047 ha.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, w tym kawiarenka internetowa, szalet publiczny itp.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - a) budynek murowany, posadowiony na terpie (tzn. terenie podniesionym);
 - b) wysokość obiektu do najwyższej kalenicy dachu do 8,5 m nad poziom terpu.;
 - c) poziomu posadowienia posadzki parteru min. 2,10 m npm;
 - d) powierzchnia zabudowy obiektu do 150 m²;
 - e) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
 - f) dach czterospadowy – pokrycie dachu dachówką, nachylenie dachu dostosowane do rodzaju pokrycia;
 - g) forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał;

- h) elewacje budynku – mur szachulcowy wypełniony cegłą licówką.
- 7) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazd na zaplecze tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
- 9) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - e) ogrzewanie nie ustala się;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

§ 18. 1. Ustala się usług na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UII. Pow. terenu: 0,35 ha.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi handlu i gastronomi, usługi publiczne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się mieszkania; dopuszcza się również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Adaptacja istniejącego obiektu; dopuszcza się jego rozbudowę, dobudowę i nadbudowę (maksymalnie do dwóch kondygnacji, w tym jedna w poddaszu); Dopuszcza się dach płaski;
 - b) Ustalenia parametrów kształtowania zabudowy do nowego obiektu:
 - budynek murowany, posadowiony na terpie (tzn. terenie podniesionym),
 - wysokość obiektu do najwyższej kalenicy dachu do 8,5 m nad poziom terpu,
 - poziomu posadowienia posadzki parteru min. 2,10 m npm,
 - powierzchnia zabudowy obiektu do 170 m²,
 - wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,

- dach dwuspadowy – pokrycie dachu dachówką, nachylenie dachu dostosowane do rodzaju dachu; dopuszcza się dach płaski,
 - forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał,
 - elewacje budynku – mur szachulcowy wypełniony cegłą licówką lub elewacja frontowa z cegły licówki.
- 7) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 - 8) Dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazd na zaplecze tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
 - 9) Miejsca parkingowe zgodnie z §13 ust.1 pkt 2.
 - 10) Zasady obsługi inżynierskiej.
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - e) ogrzewanie – nie ustala się;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

§ 19. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PP/ZP. Pow. terenu: 0,22 ha.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – Przestrzeń publiczna w postaci parku rekreacji i wypoczynku.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: plac zabaw, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki, place, chodniki, podjazdy oraz mała architektura.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 70 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
 - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej.
 - a) oświetlenie parku z sieci elektroenergetycznej, lub inne;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
- d) gospodarka odpadami, kosze na śmieci;
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi bez istotnego naruszenia zagospodarowania terenu.

§ 20. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP. Pow. terenu: 0,49 ha.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.1 ustala się teren zieleni urządzonej w postaci: parków, skwerów oznaczoną w planie symbolem **ZP**.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
 - a) realizacja małej architektury, takiej jak: fontanny, ławeczki, place oraz inne elementy tworzące tożsamość miejsca,
 - b) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
 - c) umieszczanie koszy na śmieci,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych,
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 85 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
 - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania na terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Ingerencja w substancję stanowiska możliwa jest z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej.
 - a) oświetlenie parku z sieci elektroenergetycznej lub inne;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - d) gospodarka odpadami, kosze na śmieci;
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi bez istotnego naruszenia zagospodarowania terenu.

§ 21. Ustala się teren przeznaczony na parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem KS, w tym 1KS i 2KS. Pow. terenu: xxx ha.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych i autobusów. Dopuszcza się usługi związane z funkcją główną z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
 - 4) Obowiązuje wyznaczenie miejsc „na kartę parkingową” zgodnie z § 13, ust. 1, pkt 4.
 - 5) Wymiary poszczególnych miejsc postojowych oraz szerokość jezdni manewrowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się teren przeznaczony urządzenia technicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod urządzenia, budowle infrastruktury technicznej takich jak: przepompownia ścieków, stacje transformatorowe i inne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Zasady ochrony środowiska.
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 5 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – dojazd techniczny z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL lub po realizacji z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej.
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy;
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela.

§ 23. Ustala się teren przeznaczony dla drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
 - 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 8,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
 - 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) W pasie drogowym dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych.

§ 24. Ustala się teren przeznaczony dla drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 12,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
- 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W pasie drogowym dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych.

§ 25. Ustala się teren przeznaczony dla drogi pieszo – jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
 - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
 - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
 - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.

- 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 8,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
- 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Dopuszcza się realizację jezdni i nie wydzielonego chodnika razem.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 26. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę w wysokości 30 % dla terenów, których wartość wzrosła w związku z ustaleniami planu.

§ 27. Traci w części moc uchwała nr XI/68/2007 z dnia 27 września 2007 r. oraz uchwała nr XVII/140/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w granicach obszaru objętego zmianą planu.

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Fromborka.