

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Działanie 6.2.2  
Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka

NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

## PROJEKT do wyłożenia do publicznego wglądu

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miejskiej we Fromborku**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obrębów 1 i 2 oraz całego obszaru obrębu 3 miasta Frombork.**

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 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz uchwały Nr XXXVIII/294/14 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**

#### **Przepisy ogólne**

- §1.** Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze części obrębów: 1 i 2 oraz całego obrębu 3 miasta Fromborka nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork.
- §2.** 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze części obrębów: 1 i 2 oraz całego obrębu 3 miasta Fromborka zwany dalej „**Uzdrowisko Frombork**” określony granicami na rysunku planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi 122, ha.
2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
- 1) Załącznik graficzny nr 1- rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej pozyskanej z zasobów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Braniewie w skali 1: 1000, obowiązujący w granicach planu zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń;
  - 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, niebędących ustaleniami planu,
- §3.** 1. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy wyznaczone są w:
- 1) Tekście planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, zawierającego:

- a) Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 1 uchwały odnoszące się do całego obszaru objętego planem lub przepisy do charakterystycznych obszarów obejmujących większą ilość terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - b) ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 2 uchwały odnoszące się do poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.
- 2) Obowiązujące ustalenia rysunku planu, oznaczone są w legendzie na rysunku.
  - 3) Ustalenia tekstu planu i rysunku planu obowiązują łącznie.
  - 4) Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Planie - należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 3) Tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) Rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) Usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych głównie z zakresu: ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, łączności i administracji publicznej.
- 6) Linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wyjść z obrysem rzutu kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku w projekcie zagospodarowania działki lub terenu;
  - b) ustalonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy postawić ścianę elewacji frontowej budynku głównego;
  - c) w/w linie nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą techniczną;
- 7) Obszarze potencjalnego zagrożenia zubożeniem zasobów wód leczniczych - należy przez to rozumieć obszar ochrony złoża wód leczniczych wyznaczony na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej przyjętej zawiadomieniem Ministra Środowiska,

**§5. 1.** Celem regulacji zawartych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) Ustalenie zasad ochrony zabytków;
- 4) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) Określenie szczegółowych zasad podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje;
- 7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) Określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) Wyznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 12) Ustanowienie granicy strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
  - 13) Ustalenie granicy obszaru i terenu górniczego;
  - 14) Ustanowienie granicy obszaru potencjalnego zagrożenia zubożeniem zasobów wód leczniczych;
2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” i zapisane w przedmiotowych kartach terenu oznaczonych numerami i symbolami literowymi, co jest uwzględnione i odpowiada (takim samym) oznaczeniom na rysunku planu.
3. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.
4. Na obszarze opracowania nie występują:
- 1) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
  - 2) Pomniki zagłady i ich strefy ochronne.
5. Ustala się przeznaczenie i funkcje terenu dla obszaru objętego planem:
- 1) Tereny wypoczynku i rekreacji – oznaczone symbolem UWR;
  - 2) Tereny zakładów lecznictwa uzdrowiskowego – oznaczone symbolem UZ;
  - 3) Teren domu zdrojowego, szpitala uzdrowiskowego – oznaczony symbolem UZ/DZ;
  - 4) Tereny usług handlu i gastronomi – oznaczone symbolem U;
  - 5) Tereny wypoczynku i rekreacji, docelowo tereny lecznictwa sanatoryjnego – oznaczone symbolem UT/UZ
  - 6) Tereny zieleni parkowej (park zdrojowy) – oznaczone symbolem ZP;
  - 7) Tereny leśne, las ochronny – oznaczone symbolem ZL;
  - 8) Teren ujęcia wody – oznaczony symbolem W;
  - 9) Teren górniczy – oznaczony symbolem PG;
  - 10) Funkcje ochronne realizowane zgodnie z warunkami, o których mowa w Rozdziale 2 - ustalenia szczegółowe;
  - 11) Funkcje towarzyszące - komunikacja:
    - a) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolem KD..., w tym: KDG i KDD,
    - b) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW,
    - c) tereny dróg rowerowych - oznaczone symbolem KR..., w tym (M, R, L),
    - d) tereny dróg pieszo-jezdnymi oznaczone symbolem KDX,
    - e) ciągów pieszych niewydzielonych na rysunku planu,
    - f) teren wydzielonego parkingu - oznaczony symbolem KS.
    - g) Teren urządzeń elektroenergetycznych - oznaczony symbolem E
6. Część terenu pozostająca w dotychczasowym użytkowaniu:
- 1) Tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;
  - 2) Tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem Zn;
  - 3) Teren przeznaczony do odtworzenia Kanału Kopernika – oznaczony symbolem KT
  - 4) Teren wód powierzchniowych, śródlądowych (cieki wodne, rowy melioracyjne) - oznaczone symbolem WS.
  - 5) Tereny kolejowe (tereny zamknięte) – oznaczone symbolem KK.

#### **§6. Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem, ustala się:
  - 1) Kształtować, w nawiązaniu do określonego na rysunku planu, kierunki przebiegu ważniejszych ciągów pieszych,

- zwarty i ciągły system terenów zieleni z kluczową pozycją parku zdrojowego w tym systemie,
- 2) Wykształcić system powiązań przestrzeni publicznych planowanego parku zdrojowego z terenami zieleni naturalnej tj. lasów, lasów ochronnych i obszarów zieleni naturalnej (zadrzewień i zakrzewień),
  - 3) Ukształtować układ ścieżek w przestrzeni uzdrowiska, jako osnowy kompozycyjnej dla rozbudowy systemu ciągów pieszych,
  - 4) Nakazuje się, aby realizowane inwestycje, w tym budynki i budowle, spełniały kryterium ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) Wyznacza się na rysunku planu tereny przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie, ustalając dla nich w przepisach szczegółowych (rozdział 2) uchwały przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) Przy lokalizacji budynków należy uwzględnić wyznaczone na rysunku planu ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz kształtować linie zabudowy wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych w sposób uporządkowany, przy czym w przypadku gdy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, linia zabudowy nie jest wyznaczona na rysunku planu, obowiązują (w tym zakresie) przepisy odrębne;
  - 7) Nie dopuszcza się usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 8) Wymaga się stosowania zasady kształtowania systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż publicznej przestrzeni wyznaczonych ulic, polegającej na lokalizacji zieleni wysokiej w części zimozielonej, na tych częściach działek budowlanych, które bezpośrednio sąsiadują z ulicą;
  - 9) Ustanawia się na terenach budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

#### **§7. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zasady ochrony środowiska i przyrody.
2. Na obszarze planu, jak pokazano na rysunku, znajdują się tereny objęte ochroną prawną, na których gospodarowanie podporządkowane jest przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody, do nich należą:
  - 1) Obszar Natura 2000 OSOP PLB 200010 „Zalew Wiślany”;
  - 2) Obszar Natura 2000 PLH28007 o znaczeniu dla wspólnoty PLH28007 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”;
  - 3) Lasy ochronne glebochronne i wodochronne.
3. Elementy uwzględnione w rysunku planu, ustalone na mocy przepisów odrębnych lub na podstawie innych dokumentów:
  - 1) Granica obszaru ujęcia wody leczniczej – strefa ochrony bezpośredniej;
  - 2) Granica obszaru i terenu górniczego „FROMBORK” ujęcia wody leczniczej;
  - 3) Tereny zakrzaczone i zadrzewione, włączone do systemu ciągów zielonych;
  - 4) Zadrzewienia śródpolne podlegające ochronie;
  - 5) Tereny depresyjne w północnej strefie obszaru planu, pocięte rowami melioracyjnymi podstawowymi i szczegółowymi.
4. Nakazuje się, aby przy lokalizacji inwestycji na obszarze objętym planem, stosowane były rozwiązania przestrzenne i techniczne, gwarantujące zachowanie odpowiednich, określonych przepisami odrębnymi, poziomów w zakresie standardów środowiskowych przestrzeni lecznictwa uzdrowiskowego oraz przestrzeni zamieszkania i wypoczynku.
5. Zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - 1) Realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
  - 2) Wierceń wykonywanych w celu ujmowania wód leczniczych w ramach koncesji.
6. Nakazuje się utrzymanie i konserwację oraz zapewnienie ciągłości i swobody przepływu istniejących na obszarze objętym planem cieków wodnych i rowów, stanowiących na obszarze objętym planem podstawowe elementy

systemu odwodnienia tego obszaru, a także utrzymanie innych wód powierzchniowych, w tym stawów i oczek wodnych, z obowiązkiem stosowania obudowy biologicznej tych wód, poprzez wytworzenie zieleni przywodnej, z dopuszczeniem stosowania technicznej zabudowy cieków wyłącznie na tych odcinkach cieków, które przebiegają przez tereny zabudowy oraz w sąsiedztwie obiektów komunikacyjnych, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

7. W sposobie zagospodarowania, w tym zainwestowania obszarów zmeliorowanych, należy zachować ciągłość prawidłowego funkcjonowania układu odwodnienia, w szczególności ciągłość systemu rowów melioracyjnych, a w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach przepisów odrębnych.

**§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, jest to Kanał Kopernika;
2. Część południowa obszaru, jak to zaznaczono na rysunku, objęta jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego;
3. Część południowa obszaru, jak to zaznaczono na rysunku, objęta jest strefą ochrony archeologicznej.

**§9. Określa się tereny tworzące strukturę przestrzeni publicznej na obszarze objętym planem:**

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:
  - 1) Tereny leśne;
  - 2) Istniejące zadrzewienia, grupy drzew, przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa;
  - 3) Naturalne i sztuczne rowy oraz tereny podmokłe oznaczone na rysunku planu.
2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - 1) Zabudowa projektowana na obszarze planu, jej parametry, kształt dachów, linie zabudowy, w tym:
    - a) zabudowa sanatoryjna (zakłady leczenia uzdrowiskowego) oznaczona symbolem UZ,
    - b) zabudowa szpitalno-uzdrowiskowa (dom zdrojowy, szpital uzdrowiskowy) oznaczona symbolem U/UZ,
    - c) zabudowa wypoczynkowa i rekreacyjna, oznaczona symbolem UWR;
  - 2) Teren zieleni parkowej (park zdrojowy) oznaczony symbolem ZP;
  - 3) Tereny dróg publicznych i innych wydzielonych ciągów i placów komunikacji publicznej oznaczone symbolami: KDD, KDX, KX i KS oraz KDW;
  - 4) Zakazy:
    - a) zakaz realizacji reklam w obrębie linii rozgraniczających drogi publiczne;
    - b) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z powtarzalnych elementów betonowych.
3. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji, należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku, w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urzędzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzeń publiczną.

**§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.**

1. W granicach objętych planem znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia wód 10%;
  - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia wód 1%.

Obszary, o których mowa w pkt 1 i 2 zaznaczono na rysunku planu. Na obszarach tych obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej, dróg i technicznych urządzeń wodnych.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i związane z tym ograniczenia podlegają przepisom odrębnym.
  3. Na obszarze planu znajduje się pas ochronny brzegu morskiego, którego granice pokazano na rysunku.
  4. Na terenie pasa ochronnego zabudowę i zagospodarowanie terenu dopuszcza się na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
  5. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej na terenie pasa nadbrzeżnego:
    - 1) W oparciu o "Strategię ochrony brzegów" opracowaną w 2000 r. przez Instytut Morski w Gdańsku tereny zalewowe przewiduje się do rzędnej terenu +2,5 m n.p.m. Prognozowany wzrost poziomu morza i przewidywany wzrost zjawisk erozyjnych i powodziowych na brzegu morskim wskutek globalnych zmian klimatu jest oceniany na 60 cm w ciągu 100 lat, a w jego tle będą występować spiętrzenia sztormowe, które mogą okresowo podnieść poziom wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.
    - 2) Ustala się, że poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
    - 3) Na terenach pasa nadbrzeżnego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe do gruntu.
    - 4) W obrębie opracowania znajduje się obszar górniczy, w tym ujęcie wód leczniczych „Frombork IGH-1”. Obowiązuje ochrona terenu oraz zakaz użytkowania nie związanego z ujęciem, wydobyciem i uzdatnianiem wód leczniczych.
- §11.1.** Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejące drogi publiczne: w tym drogę wojewódzką DW-504 i drogę gminną (ul. Zieloną) u podnóża, wzdłuż Kanału Kopernika, od których początek biorą projektowane drogi gminne klasy, dojazdowej, drogi wewnętrzne, a także drogi pieszo-jezdne i piesze ciągi spacerowe. Drogi publiczne oznaczono na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDD. Drogi pieszo – jezdne oznaczono na rysunku planu symbolem KDX oraz drogi wewnętrzne KDW.
2. Ustala się zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność nowych zjazdów na drogę wojewódzką DW-504 oprócz dróg projektowanych wrysowanych na rysunku.
  3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych do obsługi terenu niewyznaczonych w planie
  4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy i w ilościach nie mniejszych niż:
    - 1) dla zabudowy pensjonatowej – 1 miejsce postojowe na 4 pokoje,
    - 2) dla usług lecznictwa uzdrowskiego - 10 miejsc postojowych na obiekt,
    - 3) dla handlu - 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - 4) dla usług gastronomicznych - 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych jednak nie więcej niż 10 miejsc na obiekt,
    - 5) dla usług sportu i rekreacji - 10 miejsc postojowych,
    - 6) na każde 10 miejsc postojowych obowiązuje wyznaczenia 1 miejsca postojowego dla niepełnosprawnych (na kartę) oraz jeżeli liczba miejsc, obowiązująca do realizacji jest mniejsza, obowiązuje przy każdym budynku 1 miejsce postojowe dla niepełnosprawnych.
  5. W zakresie ruchu rowerowego ustala się:
    - 1) Prowadzenie międzyregionalnej drogi rowerowej z miasta Fromborka ul. Zieloną, dalej drogą gminną w kierunku rz. Baudy i gm. Braniewo,
    - 2) Prowadzenie nadzalewowej drogi rowerowej przez tereny objęte planem, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej z

Fromborka w kierunku Braniewa,

- 3) Prowadzenie zbiorczych ciągów rowerowych:
  - a) wzdłuż projektowanych dróg publicznych poza pasem jezdni, w miarę możliwości oddzielonych od jezdni pasem zieleni izolacyjnej,
  - b) wyznaczonymi ciągami rowerowymi lub pieszo - rowerowymi przez tereny parkowe i tereny leśne,
- 4) Niesprzeczna z planem jest realizacja tras rowerowych i pieszych na całym obszarze planu.
6. W zakresie ruchu pieszego, wyznacza się na rysunku planu ciąg pieszy, oznaczony symbolem KX, obsługujący obszar lecznictwa uzdrowiskowego i wydzielony ciąg oznaczony symbolem KDX, obsługujący obszar rekreacyjny parku uzdrowiskowego oraz wskazuje się przebiegi ważniejszych ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu, a także dopuszcza się inne ciągi piesze nie wydzielone na rysunku planu, w szczególności związane z funkcjonowaniem struktury terenów zieleni.

**§12. 1.** Zakazuje się lokalizacji zabudowy bez równoczesnego rozwiązania problemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie dotyczącym odprowadzenia ścieków sanitarnych i zaopatrzenia w wodę.

2. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni ulic i innych nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej bądź do wód powierzchniowych, z nakazem podczyszczenia ścieków opadowych spływających z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, przed ich odprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie lub retencjonowanie czystych wód opadowych, w tym wód opadowych z dachów, na terenie działki budowlanej, pod warunkiem nienaruszenia stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich i zapewnienia ochrony wód zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Nakazuje się utrzymanie i konserwację oraz zapewnienie ciągłości i swobody przepływu istniejących na obszarze objętym planem cieków wodnych i rowów, stanowiących na obszarze objętym planem podstawowe elementy systemu odwodnienia obszaru, z obowiązkiem stosowania obudowy biologicznej tych wód, poprzez wytworzenie zieleni przyrodnej, z dopuszczeniem stosowania technicznej zabudowy cieków wyłącznie na tych odcinkach, które przebiegają przez tereny zabudowy oraz w sąsiedztwie obiektów komunikacyjnych, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.
4. W sposobie zagospodarowania, w tym zainwestowania obszarów zmeliorowanych, należy zachować ciągłość prawidłowego funkcjonowania układu odwodnienia, w szczególności ciągłość systemu rowów melioracyjnych, a w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach przepisów odrębnych.
5. Zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych, związanych z zainwestowaniem obszaru objętego planem, należy rozwiązać poprzez zastosowanie ogrzewania z sieci komunalnej, energia elektryczna lub energia słoneczna (solary), z dopuszczeniem innych paliw, których metody spalania gwarantują dotrzymanie poziomów zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.
6. Odpady komunalne i inne odpady należy gromadzić i usuwać na zasadach określonych przepisami odrębnymi w systemie zorganizowanym obowiązującym na obszarze miasta, przy zastosowaniu w szerokim zakresie selektywnej zbiórki odpadów.
7. Na całym obszarze planu obowiązuje, określony w przepisach odrębnych, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, odpowiednio do funkcji ustalonej planem.
8. Tereny lecznictwa uzdrowiskowego wyznaczone na rysunku planu pod symbolami 1.UZ/ DZ, 2.UZ/DZ, 1.UZ, 2.UZ, 1.UT/UZ, 2.UT/UZ, 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP oraz 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL - odpowiadają funkcji terenów przeznaczonych "na cele uzdrowiskowe";
9. Tereny publicznej zieleni urządzonej wyznaczone na rysunku planu pod symbolami UWR oraz 4.ZP - odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”.
10. Nakazuje się zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie cieków wodnych, jako jego otuliny biologicznej, w formie pasa

zieleni przywodnej, o szerokości wynoszącej minimum 5 m, licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej.

11. Dopuszcza się lokalizację na cieku wodnym mostów i kładek pieszych lub pieszo-jezdných.

**§13.** W zakresie warunków ochrony i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego oraz ochrony złoza wód leczniczych, określa się na rysunku planu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i innych dokumentów, granice:

1. Strefy ochrony uzdrowiskowej "A", w której:

- 1) Obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk oraz ze statutu uzdrowiska;
- 2) Ustala się racjonalne wykorzystanie gruntów na terenach przeznaczonych pod zabudowę z zachowaniem sposobu zagospodarowania działki lub terenu, odpowiednich proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a niezabudowaną określonych wskaźnikiem wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz procentowym udziałem powierzchni terenów zieleni, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego ustalonymi dla wyznaczonych terenów w Rozdziale 2 uchwały.

2. Obszaru i terenu górniczego „FROMBORK”, o którym mowa w §10 ust. 8. Działalność wydobywcza może być prowadzona wyłącznie na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa - zasady eksploatacji wód leczniczych ze złoza „FROMBORK” regulują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy**

**§14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu pod symbolami:**

- 1) UZ/DZ, w tym 1.UZ/DZ, 2. UZ/DZ - Zabudowa szpitalno – uzdrowiskowa, teren przeznaczony dla zakładu i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk, a także dla innych obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty, (Dom Zdrojowy, szpital uzdrowiskowy, sanatorium), dopuszczonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) UZ, w tym 1UZ, 2UZ - Tereny lecznictwa uzdrowiskowego (sanatoria) - tereny przeznaczone dla obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze pacjenta, dopuszczonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk.
- 3) UT/UZ, w tym 1.UT/UZ, 2.UT/UZ – obiekty lecznictwa uzdrowiskowego (sanatoria) lub alternatywnie pensjonaty przeznaczone na wypoczynek połączony z lecznictwem uzdrowiskowym realizowanym w terenie oznaczonym UZ/DZ i UZ.
- 4) UT, w tym 1UT – pensjonat przeznaczony na usługi związane z wypoczynkiem.
- 5) UWR, w tym 1UWR - lokalizacja urzędzeń rekreacji i wypoczynku z zakresu sportów: urzędzeń do ćwiczeń, korty tenisowe lub inne np. mini golf, zespół basenów odkrytych i/lub basenów krytych.
- 6) U, w tym 1U, 2U - tereny zabudowy usługowej. lokalizacja obiektów usługowych, takich jak sklepy, kawiarnie, restauracje, punkty usług np. fryzjerskie, krawieckie, szewskie itp.
- 5) W - Teren ujęcia wody leczniczej – Frombork IGH-1; obowiązuje ochrona ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie ujęcia wody dopuszcza się budynki, budowle i urzędzenia związane z pozyskaniem i uzdatnianiem wody oraz sieci i urzędzenia infrastruktury technicznej związanych z obsługą ujęcia wody.
- 7) PG - Teren górniczy; Obowiązuje ochrona terenu górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie oznaczonym symbolem PG dopuszcza się zagospodarowanie związane z ujęciem wody.
- 8) ZP, w tym 2.ZP, 4.ZP i 5.ZP- tereny zieleni parkowej - na terenie oznaczonym 4.ZP i 5.ZP główny ciąg pieszy do parku zdrojowego, uzupełnienie zieleni, obiektami małej architektury jak ławki, kosze na śmieci, parking dla rowerów oraz 1.ZP 3.ZP - tereny parku zdrojowego, urzędzenie parku zielenią wysoką, średnią i niską, wprowadzenie głównego ciągu pieszego tzw. promenady, zagospodarowanie ścieżkami pieszymi, obiektami



- małej architektury związanymi z funkcjonowaniem parku, wskazana lokalizacja zadaszonych miejsc do wypoczynku, pawilonów wypoczynkowych, amfiteatru, tężni itp., dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.
- 9) ZL, w tym 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL - Tereny leśne, tereny lasów ochronnych wyróżnione na rysunku planu. Na terenach tych gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną. Obowiązuje zakaz budowy dróg innych niż leśne oraz budowy parkingów.
  - 10) Zn, w tym 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn - Tereny zieleni naturalnej. Ustala się ochronę istniejącej zieleni naturalnej. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną. Obowiązuje zakaz budowy dróg innych niż leśne oraz budowy parkingów. Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą techniczną dla obsługi terenu w ramach ustaleń planu oraz infrastruktury tranzytowej.
  - 11) R, w tym 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R - Tereny rolne, w tym rola, łąki i pastwiska. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i gospodarczej. Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą techniczną dla obsługi terenu w ramach ustaleń planu oraz infrastruktury tranzytowej.
  - 12) KT, w tym 1KT, 2KT - Kanał Kopernika. Obecnie w części nieczynny. Obowiązuje odtworzenie Kanału Kopernika wraz z odtworzeniem wody płynącej w kierunku Zalewu Wiślanego.
  - 13) WS - Rowy melioracyjne podstawowe, regulujące poziom wody. Obowiązuje utrzymanie rowów, w tym kształtowanie ich otuliny biologicznej oraz umożliwienie prowadzenia na nich robót remontowych i konserwacyjnych.
  - 14) Wokół terenów kolejowych wyłączonych z planu – oznaczonych na rysunku planu symbolem KK, ustala się strefę ochronną wynoszącą 20,0 m od toru zewnętrznego, w której obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 15) E – Teren przeznaczony pod budowę urządzeń elektroenergetycznych.

#### **§15. 1. Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla terenów wskazanych pod zabudowę, wynoszącą od:
  - a) drogi wojewódzkiej - 50,0 mb,
  - b) drogi gminnej - 10,0 mb,
  - c) drogi wewnętrznej 6,0 - 8,0 mb zgodnie planem, Odległości od granicy i terenów pozostałych z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem UWR, dla budynków rekreacji takich jak kryty basen, halowe boiska (np. korty tenisowe, itp) oraz przebieralnie, sanitariaty i inne budowle i budynki związane z funkcją, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 7,0 m od południowej linii rozgraniczającej teren.
- 3) Ustala się dla poszczególnych budynków zabudowy sanatoryjnej kształtowanie budynków z zachowaniem charakteru regionalnego przy zachowaniu ich odrębności. Wskazany akcent architektoniczny wyróżniający poszczególne budynki lub zespół budynków realizowanych w ramach wydzielonego terenu (sanatorium).

#### **§16. 1. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody.**

- 1) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) 1UZ/ DZ, 2UZ/ DZ, 1UZ, 2UZ, 1UT, 1UT/UZ, 2UT/UZ - wynoszącą 70%,
  - b) UWR - 60%,
  - c) U – 20%,
  - d) ZP - 85%,
  - e) ZL, Zn, R - 95%,
  - f) W, E, PG - nie ustala się,
  - g) WS – 100,
  - h) TK - nie ustala się,
  - i) KS - 15%.
- 2) Dla terenów komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej oraz pieszo- jezdnych powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się. Obowiązuje w miarę możliwości terenowych wprowadzenie zieleni izolacyjnej wygradzającej

chodniki i drogi rowerowe od jezdni.

- 3) Obowiązuje utrzymanie zadrzewień wzdłuż dróg istniejących, usunięcie drzewa możliwe jest jedynie przy przebudowie, dla utrzymania widoczności i bezpieczeństwa ruchu przy zastosowaniu przepisów odrębnych.
- 4) W projekcie zagospodarowania działki lub terenu na etapie projektu budowlanego, należy uwzględnić, poprzez zachowanie w stanie naturalnym, te rejonu, na których występują cenne pod względem przyrodniczym i środowiskowym zbiorowiska roślinne, w tym obejmujące stanowiska chronionych gatunków roślin oraz miejsca rozrodu zwierząt, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 5) W sposobie zagospodarowania działki lub terenu należy, przy lokalizacji inwestycji budowlanych, uwzględnić istniejące drzewa, na zasadach przepisów odrębnych.

#### **§17. Ustalenie zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.**

1. Na obszarze planu znajduje się Kanał Kopernika oznaczony symbolem KT, obowiązuje odtworzenie obiektu na całą jego długość. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektu, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi. Nakazuje się utrzymanie i konserwację istniejących elementów obiektu, a także dostosowanie sposobu zagospodarowania działki, na której się znajduje, potrzebie ochrony samego zabytku, jak również ochrony jego ekspozycji widokowej od strony przestrzeni publicznej, w szczególności od drogi dojazdowej KDD (ul. Zielonej).
2. Część południowa obszaru, jak to zaznaczono na rysunku, objęta jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego, dla tego terenu obowiązuje zabudowa o charakterze regionalnym, o której w §15. pkt 3.
3. Część południowa obszaru, jak to zaznaczono na rysunku, objęta jest strefą ochrony archeologicznej, realizacja wszelkich prac budowlanych ziemnych poniżej 1,0 m musi być prowadzona na warunkach przepisów odrębnych.

#### **§18. Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 1UZ/DZ, 2UZ/DZ, 1UZ, 2UZ, 1UT, 1UT/UZ, 2UT/UZ.**

1. W terenie oznaczonym symbolem 1UZ/DZ, 2UZ/DZ ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) Budynek lub zespół budynków na ok. 200 łóżek (kuracjuszy) oraz gabinety lekarskie, zabiegowe i pomieszczenia pomocnicze niezbędne do prowadzenia funkcji głównej,
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - 0,20 - 0,40,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 20%.
2. W terenach oznaczonych symbolami 1UZ ustala się :
  - 1) Budynek sanatoryjny na ok. 30 łóżek (kuracjuszy) oraz gabinety lekarskie, zabiegowe i pomieszczenia pomocnicze niezbędne do prowadzenia funkcji głównej,
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,45,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 15%.
3. W terenach oznaczonych symbolami 2UZ ustala się :
  - 1) Budynek sanatoryjny na ok.120 łóżek (kuracjuszy) oraz gabinety lekarskie, zabiegowe i pomieszczenia pomocnicze niezbędne do prowadzenia funkcji głównej,
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,60,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 17%.
4. W terenach oznaczonych symbolami 1UT ustala się:
  - 1) Funkcja wypoczynkowa, w ramach zabudowy pensjonat, dopuszcza się gabinet lekarski, zabiegowy i pomieszczenia pomocnicze niezbędne do prowadzenia funkcji głównej,
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 - 0,60,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 20%;
5. W terenach określonych oznaczonych symbolami 1UT/UZ, 2UT/UZ ustala się :
  - 1) Funkcja wypoczynkowa, docelowo przekształcona w funkcję sanatoryjną – w ramach zabudowy budynek lub

- zespół budynków pensjonatowych oraz gabinety lekarskie, zabiegowe i pomieszczenia pomocnicze niezbędne do prowadzenia funkcji głównej,
- 2) Wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej 0,40 - 0,75,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 25%.
6. Ilość kondygnacji:
- 1) UZ/DZ - dla funkcji głównej - budynki lub zespół budynków do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym z obowiązkowym akcentem architektonicznym;
  - 2) UZ, UT, UT/UZ - dla funkcji głównej - budynki lub zespół budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
  - 3) zabudowa uzupełniająca: garaże i/lub budynki gospodarcze wysokości jednej kondygnacji; Dopuszcza się maks. dwie kondygnacje podziemne pod całym lub częścią budynku funkcji głównej i uzupełniającej.
7. Wysokość budynków funkcji głównej (mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych), dla budynków funkcji podstawowej maksimum – 12 m, dla funkcji uzupełniającej - 6,0 m npt.;
8. Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego obszaru, przy czym, wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°; Dla UZ/DZ – obowiązkowy akcent architektoniczny, dla pozostałych wskazane wyróżnienie architektoniczne budynku.
9. Wysokość poziomu parteru maksimum 1,00 m npt.;
10. Dach kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości.
11. Realizacja budynków oraz ustaleń planu w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, należy przewidzieć urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych.
12. Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności o funkcji uzdrowskiej.

**§19. Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U.**

1. W terenie oznaczonym symbolem 1.U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) budynek usługowy,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 - 0,20,
  - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 20%.
2. W terenach określonych oznaczonych symbolami 2U ustala się :
  - 1) zespół budynków usługowych,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,20 - 0,40,
  - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maks. 50%.
3. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 70% powierzchni działki.
4. Budynek lub zespół budynków wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, Dopuszcza się kondygnację podziemną pod całym lub częścią budynku.
5. Wysokość budynków (mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych), dla budynków funkcji podstawowej maksimum - 9,5 m npt..

6. Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego obszaru, przy czym, wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°; dla pokrycia pasażu pieszego kształtu nie ustala się. Obowiązkowe akcenty architektoniczne w miejscach wskazanych na rys. planu.
7. Wysokość poziomu parteru maks. 0,60 m npt.
8. Dach kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości, dopuszcza się taras na dachu, dopuszcza się pokryciem przezroczystym pokrycie pasażu pieszego.
9. Realizacja budynków oraz terenu wokół budynku w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, należy przewidzieć urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych.
10. Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności o funkcji uzdrowskiej.

#### **§20. Dostęp do terenu oraz lokalizacja parkingów.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem:
  - 1) 1UZ/DZ, 2UZ/DZ, 1UZ, 2UZ, 2UT/UZ, 2U - poprzez układ dróg publicznych (z wyjątkiem drogi wojewódzkiej) lub wewnętrznych.
  - 2) 2UT/UZ, 1U, 1UWR, tak jak dotychczas z drogi wojewódzkiej,
  - 3) do pozostałych terenów z dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych lub pieszych.
2. Obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z §11, ust.4, z wyjątkiem terenów leśnych (ZL), terenów zieleni naturalnej (Zn), terenów rolnych (R), terenów parku zdrojowego (ZP).

#### **§21. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.**

1. Zakazuje się inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, które przekraczałyby normy wynikające ze wymaganych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów środowiskowych właściwych dla zabudowy uzdrowskiej.
2. Zakazuje się usług handlu o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>.
3. Zakazuje się umieszczenia reklam wolnostojących lub na budynkach wszystkich terenów znajdujących się w obszarze opracowania. Dopuszcza się umieszczenie jedynie nazwy obiektu.
4. Zakazuje się budowli i urządzeń pozyskania energii metodą odnawialną pow. 100 kV oraz budowli w postaci wiatraka; dopuszcza się budowę urządzeń do produkcji energii w postaci solarów umieszczanych na dachach na potrzeby własne.

#### **§22. Określenie szczegółowych zasad podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Utrzymuje się istniejące granice geodezyjne działek.
2. Wyznacza się tereny pod drogi publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem 2UZ na tereny o powierzchni min. 0,5 ha.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych jeżeli będą niezbędne na:
  - 1) Poszerzenie lub wyznaczenie drogi,
  - 2) Wyznaczenie ciągu pieszego,
  - 3) Wyznaczenie drogi rowerowej,
  - 4) Wyznaczenie terenu pod budowę urządzeń lub budowli infrastruktury technicznej,

5) Powiększenie działki sąsiedniej.

**§23. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu pod symbolami literowymi: KDD, KDX, KDW, KX i KR, KS - tereny dróg publicznych oraz innych wydzielonych ciągów i urządzeń komunikacji publicznej, w tym:**

- 1) Tereny dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) KDD - tereny ulic klasy dojazdowej (D),
  - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- 2) Tereny innych wydzielonych ciągów i urządzeń komunikacji publicznej:
  - a) KDX - tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) KX - tereny wydzielonych ciągów pieszych,
  - c) KS - teren wydzielonego parkingu.
- 3) Szerokość wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pasów drogowych ulic i innych ciągów komunikacji publicznej, o których mowa w ust. 1 - wg rysunku planu.
- 4) Ustala się realizację ciągów pieszych, w tym głównej promenady oznaczonej symbolem 1KX, części uzdrowskiej łączącej teren parku zdrojowego z centrum miasta oraz z dzielnicą mieszkaniową górnego tarasu.
- 5) W terenach określonych w ust. 1 przewiduje się i dopuszcza lokalizację: chodników, tras rowerowych i zieleni izolacyjnej.
- 6) W terenach o których mowa w ust.1 pkt 1 zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych.
- 7) W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.
- 8) W liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz drogach wewnętrznych, ciągach pieszo - jezdnych, pieszych i rowerowych dopuszcza się realizację sieci, budowy i infrastruktury technicznej.

**§24. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągu komunalnego, którego ujęcie znajduje się w m. Fromborku i wsi Roninie;
  - 2) Ustala się budowę głównych sieci i urządzeń wodociągowych na obszarze planu w układzie pierścieniowym, prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się przebieg sieci na pozostałych terenach na warunkach przepisów odrębnych;
  - 3) Ustala się doprowadzenie wody do poszczególnych odbiorców za pomocą przyłączy;
  - 4) Utrzymuje się na obszarze niniejszego opracowania źródło wody leczniczej z wykorzystaniem do celów lecznictwa uzdrowskiego.
2. Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
  - 1) Obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków, z odprowadzeniem do układu kanalizacji miasta Fromborka z oczyszczalnią ścieków we Fromborku;
  - 2) Ustala się, że wszystkie ścieki z terenów objętych planem odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków.
3. Ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych:
  - 1) Podstawowy element odwodnienia obszaru stanowią ciek i rowy otwarte przebiegające przez obszar opracowania, z głównymi odbiornikami wód opadowych;
  - 2) Utrzymuje się naturalny charakter wszystkich istniejących cieków oraz przebieg rowów melioracji podstawowej;
  - 3) Wzdłuż ulic publicznych klasy lokalnej, wewnętrznej i dojazdowej należy zrealizować sieć kanalizacji deszczowej, którą przez separatory należy odprowadzić do rowów melioracyjnych i Kanału Kopernika;
  - 4) Na pozostałym obszarze obowiązuje odprowadzenie wód opadowych poprzez spływ terenowy do istniejących potoków i rowów.
4. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemu sieci komunalnej ogrzewania ustala się:
  - 1) Zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej sieci ciepłowniczej kotłowni Frombork;
  - 2) Budowę ciepłociągów z terenów miejskich na tereny uzdrowska Frombork;

- 3) Dopuszcza się sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
  - 4) Nakazuje się, ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, wykorzystywać w źródłach ciepła paliwa czyste ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza, z zakazem stosowania w nowych obiektach paliw stałych, w tym drewna i biomasy, jako podstawowego źródła ciepła.
5. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:
- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze planu i w jego sąsiedztwie, a szczegółowa lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/NN wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych w planie odbiorców;
  - 2) Obszar terenu należy wyposażyć w sieć linii elektroenergetycznych podziemnych lub/i napowietrznych;
  - 3) Wskazuje się jako zasadę, budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w postaci stacji wnetrzowych lub napowietrznych;
  - 4) Dopuszcza się przebudowę istniejącej linii średniego napięcia;
  - 5) Dla zasilania nowych odbiorców dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 6) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi strefy ochronne, w których obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.
6. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) Utrzymuje się przebieg istniejących sieci i obecną lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;
  - 3) Wskazuje się, jako zasadę, lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w lub na obiektach budowlanych, z dopuszczeniem wolnostojących obiektów infrastruktury teletechnicznej lokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 4) Dopuszcza się na obszarze objętym planem realizację nowych oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą tego obszaru przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym realizację sieci tranzytowych, szerokopasmowych.
7. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się:
- 1) Obecnie na terenie miasta i gminy Frombork opracowania brak sieci gazowej.
  - 2) Docelowo po wybudowaniu sieci – zaopatrzenie z tej sieci.

#### **§ 25. Ustalenie stawki procentowej, o której mowa w ustawie o planowaniu przestrzennym.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % dla wszystkich terenów dla których ustalenia planu zwiększyły wartość.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§26.** Traci moc uchwała Nr XI/68/2007 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Frombork w obszarze objętym zmianą planu.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Fromborka.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący  
Miejskiej Rady we Fromborku