

**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej we Fromborku**  
**z dnia.....**

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4 – rejon ul. Braniewskiej – jest zmiana przeznaczeń terenów. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu – wynosi 2,2972 ha.

Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/98/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego spełnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741, z późn. zmianami) w następujący sposób:

- uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w ustaleniach w części ogólnej i w części szczegółowej dotyczącej przeznaczenia terenów;
- uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalono dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych, z uwzględnieniem istniejącej zieleni, drzew i krzewów, w tym dwóch drzew o charakterze pomnikowym oraz trzech budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków i strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- uwzględniono wymagania ochrony środowiska – szczególnie w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska i w zakresie infrastruktury technicznej oraz przy przeznaczeniu terenu; wprowadzono ustalenie, że funkcjonowanie terenów zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich; dodatkowo ustalono, że: uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania; przyjęto ustalenie, że działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogorszających warunki użytkowania budynków sąsiednich ani lokali mieszkalnych; 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; określono trzy tereny zieleni urządzonej; dla pozostałych przeznaczeń terenów ustalono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej; w obszarze zmiany planu nie występują – obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin, główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią; nie występują również grunty leśne; obowiązują przepisy odrębne dotyczące Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej „Frombork”; ustalono zgodnie z obowiązującymi przepisami, że w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza – obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków z funkcją mieszkalną oraz innych nowych budynków o funkcjach określonych w sanitarnych przepisach odrębnych;
- uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie trzech budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, strefy ochrony krajobrazu kulturowego i strefy ochrony archeologicznej; w obszarze zmiany planu nie występują dobra kultury współczesnej;
- uwzględniono w ustaleniach szczególnie w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej i przy przeznaczeniu terenów – wymagania ochrony zdrowia

oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sformułowano ustalenie, że w ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności wraz z wnioskami z prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu;
- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze zmiany planu nie występują: obiekty wojskowe, wojskowe tereny zamknięte ani ich strefy ochronne;
- uwzględniono potrzeby interesu publicznego, w tym w szczególności w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz przy przeznaczeniu terenów;
- uwzględniono w ustaleniach potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzięki możliwości składania wniosków i wnoszeniu uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- uwzględniono w ustaleniach w zakresie infrastruktury technicznej – potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów – został wyważony interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniono zgłaszane wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania i zmian w zakresie zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- przy sytuowaniu terenów zabudowy, które nawiązują do istniejącej zabudowy i zabudowy z planu miejscowego z 2007 r. – uwzględniono wymagania – ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Nie można przedstawić zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4 – rejon ul. Braniewskiej – z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Frombork – gdyż takie opracowanie nie zostało wykonane. Nie można podać daty uchwały Rady Miejskiej we Fromborku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork oraz planów miejscowych, gdyż taka uchwała nie została przyjęta.

Uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez sformułowanie ustalenia, że w ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo w ustaleniach są zapisy dotyczące stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ uchwalenia zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – będzie pozytywny. Skutkiem uchwalenia zmiany planu będą zwiększone dochody gminy.