

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

**z dnia.....**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz 503) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjętego uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.,**

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

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork, uchwalonego uchwałą Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r.

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

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,1428 ha.

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

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

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne .gml.

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

**§ 3.** Celem zmiany planu jest częściowa zmiana przeznaczenia terenu.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą;

2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1;

3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;

4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania;

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

## **DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU**

### **ROZDZIAŁ 1 USTALENIA W ZAKRESIE URBANISTYKI**

**§ 5.** 1. Zagospodarowanie terenu następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

**§ 6.** 1. Teren o ustalonym planem przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania zawarty jest pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Ustala się oznaczone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu U od sąsiednich granic pasów drogowych ulic – 6m, przy uwzględnieniu linii zabudowy dla istniejącego budynku.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2 obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

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

**§ 7.** 1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury określa dział III.

2. W ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

**§ 8.** 1. Funkcjonowanie terenu zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich.

2. Przy realizacji ustaleń planu należy zachować dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych z uwzględnieniem istniejącej zieleni oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 – budynku w wojewódzkiej ewidencji zabytków i strefy ochrony krajobrazu kulturowego.

**§ 9.** 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenu lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, związanymi z ruchem komunikacyjnym odbywającym się na sąsiedniej drodze wojewódzkiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
- 2) główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne;
- 3) lasy;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;

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

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

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

- § 12.** 1. Obszar planu położony jest w nadbrzeżnym pasie ochronnym.
2. Nadbrzeżny pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan nadbrzeżnego pasa technicznego.
  3. W nadbrzeżnym pasie ochronnym obowiązują aktualne przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.
  4. W nadbrzeżnym pasie ochronnym wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
  5. W nadbrzeżnym pasie ochronnym obowiązuje konieczność kompleksowego rozwiązania problemu oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych przed wprowadzeniem ich do środowiska morskiego według ustaleń rozdziału 7.

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

- § 13.** 1. W obszarze planu występują:
- 1) budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków na U– datowanie koniec XIX w.; jest to budynek dawnej gazowni, obecnie zbór – przy ul. Elbląskiej 38; działka nr 2/3 obręb 8 Frombork; ochronie podlega: jego usytuowanie, gabaryty, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, historyczny materiał i historyczna kolorystyka;
  - 2) strefa ochrony krajobrazu kulturowego na całym U– obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia linii napowietrznych i zakaz lokalizacji masztów i wież;
  - 3) strefa ochrony archeologicznej na całym U – wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- § 14.** W obszarze planu nie występują:
- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) inne obiekty w ewidencji zabytków;
  - 3) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
  - 4) inne stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
  - 5) inne strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
  - 6) dobra kultury współczesnej.

## ROZDZIAŁ 6 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

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

## ROZDZIAŁ 7 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

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

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

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

## DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY JEGO ZAGOSPODAROWANIA

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

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
  - 1) funkcja usługowa związana z kultem religijnym;
  - 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni terenu U lub działki budowlanej;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 0,12;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MU lub działki budowlanej – 0,2;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 30 %;
  - 7) budynek główny – wysokość maksymalna do 12,5 m; dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25°–40°, docelowo pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;

- 8) budynek dodatkowy – wysokość maksymalna do 5 m; docelowo dach dwuspadowy, docelowo pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dopuszcza się dach jednospadowy;
  - 9) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
  - 10) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, nabrzeżnego pasa ochronnego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 22.** Ustala się wartość stawki procentowej jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 30 % dla terenu U.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Miejskiej we Fromborku

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