

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

**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4**

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 4 miasta Frombork – rejon ul. Braniewskiej.

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,8362 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 zmiana przeznaczeń terenów.

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

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

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

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

4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe 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 terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki.
  3. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.
  4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych określone w dziale III – nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod dojścia i dojazdy.
- § 6.** 1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.
2. Ustala się oznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie UM, w jego części niezabudowanej, od granicy sąsiedniego pasa drogowego ulicy wewnętrznej.
  3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2 obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

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

- § 7.** 1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury budynków określa dział III.
2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak podcienie, wystawki, ganki, werandy, wykusze, facjaty, ryzality i lukarny.
  3. Dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.
  4. W ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- § 8.** 1. Funkcjonowanie terenów zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich.
2. Przy realizacji ustaleń planu należy zachować dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych, z uwzględnieniem istniejącej zieleni, drzew i krzewów, w tym dwóch drzew o charakterze pomnikowym, oznaczonych na rysunku oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 – trzech budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków i strefy ochrony krajobrazu kulturowego.
- § 9.** 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogorszających warunki użytkowania budynków sąsiednich ani lokali mieszkalnych.
  3. 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 strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą planu po drugiej stronie ul. Braniewskiej – obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków z funkcją mieszkalną oraz innych nowych budynków o funkcjach określonych w sanitarnych przepisach odrębnych.

**§ 12.** W obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej „Frombork”.

**§ 13.** Wskazuje się przynależność ustalonych przeznaczeń terenów według dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) oznaczonego symbolem U – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) oznaczonych symbolem UM – do terenów mieszkaniowo-usługowych/

#### **ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

**§ 14.** W obszarze planu występują trzy budynki proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – obejmuje się te budynki ochroną ustaleniami planu – ochronie podlega: ich usytuowanie, gabaryty, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, historyczny materiał i historyczna kolorystyka:

- 1) budynek usługowy na terenie U – zamieszkania zbiorowego – Powiatowy Dom Dziecka; datowanie lata 30-te XX w. – przy ul. Braniewskiej 11; na działce nr 196/13 obręb 4 Frombork;
- 2) budynek mieszkalny na terenie UM ; datowanie lata 30-te XX w. – przy ul. Braniewskiej 7; na działce nr 196/8 obręb 4 Frombork;
- 3) budynek mieszkalny na terenie UM; datowanie lata 30-te XX w. – przy ul. Braniewskiej 9; na działce nr 196/7 obręb 4 Frombork.

**§ 15.** W całym obszarze planu występują:

- 1) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia nowych linii napowietrznych i zakaz lokalizacji masztów i wież;
- 2) strefa ochrony archeologicznej – wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 16.** 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 5 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

§ 17. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu będzie się odbywać się z wykorzystaniem sąsiedniej ulicy wewnętrznej.

2. Dojazdy i dojścia mogą funkcjonować na terenach U i UM.

## **ROZDZIAŁ 6 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 18. Dopuszcza się w obszarze planu prowadzenie 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;
- 4) sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia; nowe odcinki linii elektroenergetycznych – należy realizować w postaci kabli podziemnych;
- 5) sieci ciepłowniczej;
- 6) sieci gazowej;
- 7) sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci telefonicznej i sieci szerokopasmowej.

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

2. Dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków, z wyłączeniem budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

§ 20. 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.

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

## **DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U o pow. 0,5415 ha – na teren zabudowy usługowej.

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

- 1) funkcja usługowa związana z zamieszkaniem zbiorowym lub funkcją użyteczności publicznej, w tym z domem dziecka, domem opieki społecznej, hotelem, domem wypoczynkowym – z usługami o charakterze noclegowym, gastronomicznym i edukacyjnym;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu U lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 0,4;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 0,9;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 40 %;
- 7) budynki usługowe – wysokość maksymalna do 10,5 m; docelowo dach dwuspadowy lub czterospadowy zwany kopertowym lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych z przedziału 25°–45°, docelowo pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;
- 8) budynek gospodarczy – wysokość maksymalna do 6 m; docelowo dach dwuspadowy lub czterospadowy zwany kopertowym; docelowo pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy;
- 9) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U minimum jednego miejsca postojowego na każde 200 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, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

### **§ 28.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UM o pow. 0,2889 ha – na teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.**

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

- 1) funkcja usługowo-mieszkaniowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową; w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 11;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni terenu UM lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UM lub działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UM lub działki budowlanej – 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UM lub działki budowlanej – 20 %;
- 7) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i mieszkalne – maksymalna wysokość do 9,5 m; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, dach mansardowy, dach czterospadowy zwany kopertowym lub dach wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych z przedziału 25°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty o wysokości maksymalnej do 6 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym, pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 9) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie UM lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług plus minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

**§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem E o pow. 0,0058 ha na tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**

2. Na terenie jak w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne oraz normy w zakresie elektroenergetyki.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 30.** 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).

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

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

**§ 33.** 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*