

**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 2021 r. poz.741, 784, 922) 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 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) w związku z uchwałą Nr X/98/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4 **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., w granicach zgodnych z uchwałą Nr X/98/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 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 2,2972 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.

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 i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o ustalonym przeznaczeniu i różnych 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;
- 6) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków.

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.
- § 6.** 1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.
2. Ustala się oznaczone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) na terenie MNU od granic pasów drogowych ulic wewnętrznych KDW1 i KDW2 – 6 m;
 - 2) na terenie UM, w jego części niezabudowanej, od granicy pasa drogowego ulicy wewnętrznej KDW1.
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 podcień, 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 symbolami UM i MNU – do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) oznaczonego symbolem US – do terenów rekreacyjno-sportowych.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 13. 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.

§ 14. 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 stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również 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.

§ 15. 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

§ 16. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu będzie się odbywać się z wykorzystaniem ulic wewnętrznych KDW1 i KDW2.

2. Dodatkowe dojazdy i dojścia mogą funkcjonować na terenach U i UM, a dojścia na terenie MNU.

3. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia i realizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych i ciągów pieszko-rowerowych w pasach drogowych KDW1, KDW2.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych KDW1, KDW2 zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami podziemnej infrastruktury technicznej będą pasy drogowe ulic wewnętrznych KDW1 i KDW2.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 18. 1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie istniejąca sieć wodociągowa z możliwością jej rozbudowy.

2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 17.

§ 19. 1. Obowiązuje realizacja sieci kanalizacji sanitarnej, połączonej z oczyszczalnią ścieków, zlokalizowaną poza obszarem planu w mieście Frombork.

2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 17.

3. W obszarze planu obowiązują aktualne przepisy odrębne, dotyczące aglomeracji Frombork. Obowiązuje podłączenie wszystkich budynków, w których występują ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W obszarze planu dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni ścieków.

§ 20. 1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będą: lokalna sieć kanalizacji deszczowej oraz lokalna infiltracja wód opadowych.

2. Sieć kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 17, z wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków deszczowych będzie możliwe również poprzez wpusty ściekowe z wkładami podczyszczającymi do studni chłonnych, skrzynek rozsączających i dalej w grunt.

4. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.

5. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki. Dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia z możliwością jej korekty i rozbudowy w oparciu o zasady określone w § 17 – z wykorzystaniem istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oznaczonej symbolem E.

2. Nowe odcinki linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 15 kV – należy realizować w postaci kabli podziemnych.

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

5. Wyklucza się możliwość realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

§ 22. Podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą:

1) rozbudowywana sieć ciepłownicza w oparciu o zasady określone w § 17;

2) technologie bezemisyjne lub niskoemisyjne, niepowodujące pogorszenia warunków aerosanitarnych, w tym nowoczesne źródła energii i odnawialne źródła energii.

§ 23. Podstawą zaopatrzenia w gaz będzie gaz bezprzewodowy z dopuszczeniem możliwości realizacji sieci gazowej w przyszłości w oparciu o zasady określone w § 17.

§ 24. 1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Dopuszcza się korektę przebiegu i rozbudowę podziemnej sieci telefonicznej oraz możliwość realizacji sieci szerokopasmowych – w oparciu o zasady określone w § 17.

§ 25. 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

§ 26. 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) adaptuje się istniejący budynek zamieszkania zbiorowego – dom dziecka wraz z połączonym z nim łącznikiem drugim budynkiem zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej – oraz dodatkowo adaptuje się wolno stojący jeden istniejący budynek gospodarczy – z możliwością ich przebudowy i termomodernizacji – bez możliwości ich rozbudowy;

3) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus powierzchnia potrzebna na ewentualną termomodernizację;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus wskaźnik ten powiększony odpowiednio o wielkość ewentualnej termomodernizacji;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U – 40 %;
- 8) istniejący budynek domu dziecka proponowany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – według ustaleń § 13;
- 9) istniejący drogi budynek wraz z łącznikiem – połączony z budynkiem domu dziecka – docelowo dach dwuspadowy lub czterospadowy zwany kopertowym; docelowo – rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 10) istniejący budynek gospodarczy – docelowo dach dwuspadowy lub czterospadowy zwany kopertowym; docelowo – rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 12) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m² 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.

§ 27.1. 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) adaptuje się istniejące trzy budynki mieszkalne – na trzech istniejących osobno wydzielonych działkach budowlanych – z możliwością ich przebudowy i termomodernizacji – bez możliwości ich rozbudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²; powierzchnia ta nie dotyczy nowych działek wydzielanych pod dojazd i dojścia;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni istniejących działek budowlanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus powierzchnia potrzebna na ewentualną termomodernizację;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni istniejących działek budowlanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni istniejących działek budowlanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi – nie ustala się; obowiązuje tak jak w stanie istniejącym plus wskaźnik ten powiększony odpowiednio o wielkość ewentualnej termomodernizacji;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do istniejących działek budowlanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi – 20 %;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni nowych działek budowlanych dla nowej zabudowy – 40 %;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni nowych działek budowlanych dla nowej zabudowy – 0;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni nowych działek budowlanych dla nowej zabudowy – 0,8;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowych działek budowlanych dla nowej zabudowy – 40 %;

- 12) nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i mieszkalne – maksymalna wysokość do 10 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, dach mansardowy, dach czterospadowy zwany kopertowym lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 13) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w pkt 12 i nawiązujące do ich architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej do 7 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym, pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 14) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 15) 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 m² 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.

§ 28.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNU o pow. 0,5542 ha – na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową; zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu MNU lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU lub działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU lub działki budowlanej – 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MNU lub działki budowlanej – 40 %;
- 7) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne i usługowe – maksymalna wysokość do 10 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, dach czterospadowy zwany kopertowym lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w 7 i nawiązujące do ich architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej do 7 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 działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług. 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 krajo-
brazu, 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 US o pow. 0,3102 ha – na teren sportu i rekreacji.

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

- 1) funkcja sportowa i rekreacyjna;
- 2) możliwość realizacji boisk sportowych i wiatr związanych z rekreacją;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się ścieżki piesze i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu US – 40 %.

2. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II.

§ 30.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZP1 o pow. 0,1362 ha, ZP2 o pow. 0,0335 ha, ZP3 o pow. 0,0903 ha – na tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) obowiązuje ochrona drzew i krzewów z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni;
- 4) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się ścieżki piesze i podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II.

§ 31. 1. Ustala się w zakresie komunikacji przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW1 o pow. 0,2821 ha i KDW2 o pow. 0,0545 ha – na ulice wewnętrzne.

2. Dla KDW1 i KDW2 minimalne szerokości pasów drogowych wynoszą 10 m i rzeczywiste szerokości pasów drogowych według rysunku.

3. Obowiązują stosowne ustalenia § 16.

§ 32. 1. Ustala się w zakresie infrastruktury technicznej przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem E o pow. 0,0058 ha – na stację transformatorową.

2. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV z możliwością jej przebudowy.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 33. 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).

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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

§ 34. 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