

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

**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki o nr 63/5**

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 VIII/79/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki o nr 63/5 **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 VIII/79/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 19 czerwca 2019 r.

2. Obszar planu położony jest w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Frombork, działka nr 63/5 – rejon ul. Jaśminowej.

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,8223 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 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 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.

## **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 dla terenu MNU od sąsiedniej granicy pasa drogowego ulicy Jaśminowej i od granicy pasa drogowego ulicy dojazdowej KDD – 6 m.
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, ryzalitty 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 tereny 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 nielicznej zieleni wzdłuż północnej granicy planu oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 – 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.
- § 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 obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork”.

**§ 12.** Wskazuje się przynależność ustalonego planem przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MNU do terenów mieszkaniowo-usługowych według dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

**§ 13. 1.** W obszarze planu występują:

- 1) strefa ochrony krajobrazu kulturowego na MNU i KDD – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia linii napowietrznych i zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również zakaz lokalizacji masztów i wież;
- 2) strefa ochrony archeologicznej na KDD – 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) 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**

**§ 15.** Obsługa komunikacyjna obszaru planu, w tym dojazdy i dojścia odbywają się z sąsiedniej ulicy Jaśminowej – z wykorzystaniem także ulicy dojazdowej KDD.

## **ROZDZIAŁ 6 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; obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej;
- 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 granicach KDD dopuszcza się oprócz sieci – dodatkowo również inne obiekty budowlane związane z kanalizacją deszczową i kanalizacją sanitarną.

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

**§ 19.** 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.

**§ 20.** 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**

**§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNU o pow. 0,7064 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; usługi o charakterze noclegowym i gastronomicznym, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, w tym pensjonat i ośrodek pielęgnacyjno-opiekuńczy;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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 o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
  - 8) główna kalenica dachu budynku jak w pkt 7 – równoległa do granicy planu z ulicą Jaśminową;
  - 9) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w pkt 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;
  - 10) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
  - 11) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie MNU lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> 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 krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

**§ 22. 1. Ustala się w zakresie komunikacji przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDD o łącznej pow. 0,1159 ha – na ulicę dojazdową.**

2. Dla KDD szerokość pasa drogowego wynosi tak jak na rysunku. KDD pełni funkcję skrzyżowania z sąsiednimi ulicami.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** 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).

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

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

**§ 26.** 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*