

UCHWAŁA NR XXV/342/21
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/190/20 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 23 lipca 2020 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork” uchwalonego Uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem określa się rysunek planu.

3. Powierzchnia opracowania planu wynosi 3,6294 ha.

4. Plan, stanowiący niniejszą uchwałę, składa się z następujących elementów:

1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10. Rysunek planu. Skala 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Fromborku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Fromborku o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej we Fromborku;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym od strony dróg okap, gzyms, balkon i daszek na wejściu nie mogą przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;

6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;

7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, linie elektroenergetyczne, sieci ciepłownicze, sieci gazowe, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jedno- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci dachowych poniżej 8°;

9) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach, pulpit, którego jedna połać, pochylona w jednym kierunku kryje cały budynek;

10) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach, w którym dwie połacie są pochylone zazwyczaj w dwóch przeciwnych kierunkach, a po ich bokach występują ściany szczytowe;

11) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej formie i różnych nachyleniach połaci, często przenikających się z innymi formami i elementami budynku,

12) **zabudowie usługowej, turystycznej, rekreacyjnej i sportowej** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków usługowych, turystycznych w postaci hoteli z basenem, strefy SPA rekreacyjnej, centrum konferencyjnego z recepcją, domków campingowych, wiaty dla kuchni turystycznej oraz związanej z zagospodarowaniem infrastrukturą techniczną oraz parkingów, dojazdów i podjazdów, obiektów małej architektury wraz z dopuszczeniem realizacji obiektów rekreacyjno – sportowych, gastronomicznych, tężni, solanek, ekoupraw.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu i wymiarowaniem podanym w jednostce metra na rysunku planu;

4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;

6) wymiarowanie podane w jednostce metra – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia graficzne informacyjne:

1) oznaczenie drogi wojewódzkiej nr 504 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) oznaczenie drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

3) kierunek przebiegu drogi wojewódzkiej nr 504 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

1) **UTS** – teren zabudowy usługowej, turystycznej, rekreacyjnej i sportowej;

2) **ZL** – las.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UTS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, turystycznej, rekreacyjnej i sportowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są poprzez ustalenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w ustaleniach szczegółowych w zakresie stosowania minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, stosowania ustalonej geometrii dachów, stosowania ustalonej wysokości zabudowy, stosowania ustalonego maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, stosowania ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, stosowania ustalonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) dopuszcza się realizację wieży obserwacyjnej o maksymalnej wysokości do 30,0 m,

d) ustala się realizację budynków wykonanych z tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno i szkło;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren UTS położony są poza prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) teren UTS położony są poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych,

c) teren UTS położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania stosownie do przepisów odrębnych,

d) zakaz realizacji zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

e) część terenu UTS, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów stosownie do przepisów prawa,

f) dla terenu UTS obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, stosownie do odrębnych przepisów prawa w tym zakresie;

4) zasady kształtowania krajobrazu – określone są poprzez ustalenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w ustaleniach szczegółowych w zakresie stosowania minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, stosowania ustalonej geometrii dachów, stosowania ustalonej wysokości zabudowy, stosowania ustalonego maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, stosowania ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, stosowania ustalonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie UTS nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków,

b) teren UTS znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie ustala się następujące zasady ochrony:

- kształtowanie zabudowy pod względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, skali, gabarytów budynków, formy dachów oraz materiałów budowlanych,

- harmonijne łączenie w nowej zabudowie tradycji z nowoczesnością;

- ochrona panoramy miasta poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy oraz zakaz wprowadzenia wysokich elementów dysharmonizujących;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – w terenie UTS nie występują przestrzenie publiczne;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 504 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem i 12,0 od granicy lasu położonego po północnej, zachodniej stronie obszaru objętego planem i 12,0 od granicy lasu zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem literowym ZL – zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,45,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 25,0 m,

- dla budowli – 30,0 m,

g) geometria dachu – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8°, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 8° do 45°,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych, turystycznych, rekreacyjnych i sportowych,

- ustala się na każde 50 miejsc do parkowania ogółem 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- sposób realizacji – parkingi naziemne bez formy zabudowy kubaturowej, parkingi podziemne, parkingi zlokalizowane w budynkach,

i) gabaryty obiektów – maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku na poziomie 50,0 m;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenu UTS nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) w niniejszym terenie nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,

b) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady i parametry:

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45°-135°,

- minimalna powierzchnia działki – 1 000 m²;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren UTS znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie ustala się następujące zasady ochrony:

- kształtowanie zabudowy pod względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, skali, gabarytów budynków, formy dachów oraz materiałów budowlanych,

- harmonijne łączenie w nowej zabudowie tradycji z nowoczesnością;

- ochrona panoramy miasta poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy oraz zakaz wprowadzenia wysokich elementów dysharmonizujących,

b) teren UTS położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania stosownie do przepisów odrębnych,

c) część terenu UTS, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów stosownie do przepisów prawa;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi wojewódzkiej nr 504 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem i z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ustala się nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, jako podziemnych,

d) wszystkie sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonym w ustaleniach szczegółowych,

e) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne,

f) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej,

g) w zakresie oprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych,

h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej lub źródło indywidualne,

i) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł o mocy poniżej 100 kW,

j) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł o mocy poniżej 100 kW lub do sieci ciepłowniczej,

k) gromadzenie i zagospodarowanie opadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się tylko i wyłącznie użytkowanie leśne bez możliwości zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren ZL położony są poza prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) teren ZL położony są poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych,

c) teren ZL położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania stosownie do przepisów odrębnych;

4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie ZL nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków,

b) teren ZL znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, ze względu na brak lokalizacji zabudowy w terenie ZL odstąpiono od ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – w terenie ZL nie występują przestrzenie publiczne;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenu ZL nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie ustala się;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie ustala się;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. W części obszaru objętego niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XI/68/07 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 27 września 2007 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2008 r. poz. 1 poz. nr 1.

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

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

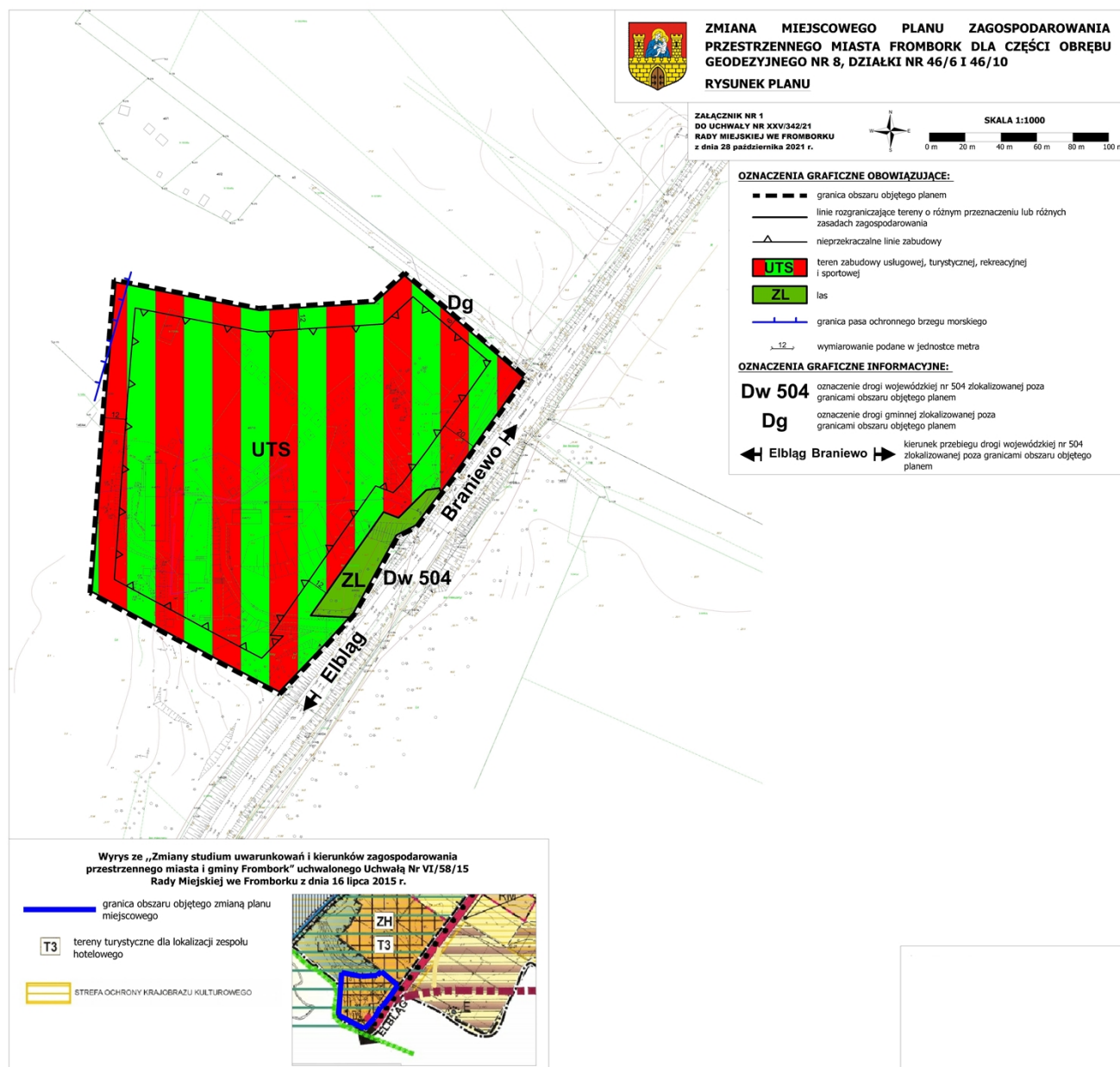
Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/342/21

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 21 października 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/342/21

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 21 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska we Fromborku stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6.04.2021 r. do 30.04.2021 r. Uwagi do wymienionego projektu planu można było składać w terminie do dnia 28.05.2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 23.04.2021 r. o godz. 11:00.

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/342/21

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 21 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska we Fromborku stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

W granicach opracowania planu nie ustala zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/342/21

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 28 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie Rada Miejska we Fromborku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.