

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

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu portu Frombork**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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) w związku z uchwałą Nr X/100/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Frombork **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 uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu portu Frombork, w granicach zgodnych z uchwałą Nr X/100/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r.

2. Obszar planu położony jest rejonie obszaru lądowego portu morskiego Frombork.
3. Szczegółowo granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 10,7052 ha.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000 – 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 planu jest zmiana przeznaczeń terenów i ustalenie nowych przeznaczeń oraz stworzenie ram prawnych dla racjonalnego, kompleksowego i harmonijnego zagospodarowania – z uwzględnieniem linii brzegowej Zalewu Wiślanego, granic portu, nadbrzeżnego pasa technicznego oraz potrzeb mieszkańców i zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 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) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków;

- 6) 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy 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. 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 oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 – dwóch 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.
- § 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.

§ 11. W obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące:

- 1) Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej „Frombork”;
- 2) obszaru rewitalizacji wg stosownych uchwał Rady Miejskiej we Fromborku.

§ 12. W części obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku, w części obszaru lądowego portu morskiego i w nadbrzeżnym pasie technicznym – obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od Zalewu Wiślanego jest średnie 1 % oraz wynosi raz na 100 lat. Obowiązują tu zakazy i ograniczenia zgodnie z aktualnymi przepisami prawa wodnego. Przy realizacji budynków i innych obiektów budowlanych należy uwzględnić maksymalną rzędną powodziową dla powodzi o prawdopodobieństwie 1 % wynoszącą 1,66 m n.p.m oraz głębokość wody powodziowej 1 % wynoszącą od 0,5 m do 2 m. Należy zabezpieczyć nowe obiekty budowlane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1 % oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu.

§ 13. W części obszaru planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące Obszarów Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Zalew Wiślany” PLB280010 i Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” PLH280007, których granicę oznaczono na rysunku.

§ 14. Wskazuje się przynależność ustalonych przeznaczeń terenów według dopuszczalnych poziomów hałasu oznaczonych symbolami US1-2, UR1, UR2/US3, PLZ – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dla terenów UT/U3, PR/U4 i ZN1/PL w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują aktualne przepisy odrębne – w zależności od aktualnego przeznaczenia danego obiektu budowlanego.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE NABRZEŻNEGO PASA TECHNICZNEGO I OBSZARU LĄDOWEGO PORTU MORSKIEGO

§ 15. 1. Obszar planu położony jest w nadbrzeżnym pasie technicznym i w obszarze lądowym portu morskiego we Fromborku.

2. Nadbrzeżny pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu oraz jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

3. W nadbrzeżnym pasie technicznym i w obszarze lądowym portu morskiego obowiązują aktualne przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. W nadbrzeżnym pasie technicznym i w obszarze lądowym portu morskiego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

5. W nadbrzeżnym pasie technicznym i w obszarze lądowym portu morskiego obowiązuje konieczność kompleksowego rozwiązania problemu oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych przed wprowadzeniem ich do środowiska morskiego według ustaleń rozdziału 7.

§ 16. 1. W części obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia § 12. W rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w przepisach prawa wodnego.

2. W obszarze planu poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu przed spiętrzeniami sztormowymi, gwarantowany przez system ochrony brzegu, wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia spiętrzenia sztormowego, przy którym system brzegowy

pozostaje odporny oraz zapewnia bezpieczeństwo przez powodzią i erozją zaplecza – wynosi 100.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA W ZAKRESIE

OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§ 17. W obszarze planu na terenie UT/U3 występują dwa 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 mieszkalny przy ul. Portowej 6, działka nr 274/8 obręb 6 Frombork; datowanie pierwsze 25 lat XX w.;
- 2) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą w parterze przy ul. Portowa 4, działka nr 4/1 obręb 6 Frombork; datowanie pierwsze 25 lat XX w.

§ 18. W części obszaru 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, z wyłączeniem urządzeń związanych w funkcjonowaniem stacji meteorologicznej i bosmanatu portu oraz innych urządzeń niezbędnych dla zapewnienia funkcjonowania portu morskiego;
- 2) strefa ochrony archeologicznej – wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19. 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

§ 20. Obsługa komunikacyjna obszaru planu będzie się odbywać się z wykorzystaniem ulicy dojazdowej KDD, ciągu pieszego KP, ciągu pieszego mola KPM oraz z innych nieoznaczonych na rysunku dojazdów i dojść. .

2. Dodatkowe dojścia i dojazdy dopuszcza się na terenach PM1-2, UT/U3, PR/U4, UR1, UR2/US3.

3..Dopuszcza się możliwość wyznaczenia i realizacji dodatkowych ciągów pieszych, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w pasie drogowym KDD.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym KDD i na terenie PM1 zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21. 1. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami podziemnej infrastruktury technicznej będą – pas drogowy KDD oraz KP.

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

3. Nowa infrastruktura techniczna nie może kolidować i negatywnie oddziaływać na istniejące konstrukcje hydrotechniczne.

§ 22. 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 § 21.

§ 23. 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 § 21.

3. Obowiązują aktualne przepisy odrębne, dotyczące aglomeracji Frombork.

4. Obowiązuje podłączenie wszystkich budynków, w których występują ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

6. Na potrzeby osób korzystających z plaż PLZ i ZN1/PL należy zapewnić ogólnodostępne pomieszczenia sanitarno-higieniczne, zlokalizowane na terenach UR1 i UT/U3 – z urządzeniami podłączonymi do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 24. 1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będą – lokalna infiltracja wód opadowych i lokalne sieci kanalizacji deszczowej – ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska morskiego Zalewu Wiślanego.

2. Sposób odprowadzenia wód opadowych nie może wpływać negatywnie na stan środowiska morskiego.

3. Sieci kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 21, z wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi – przed ich wprowadzeniem do środowiska morskiego.

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

§ 25. 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 § 21.

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.

4. Wyklucza się możliwość realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

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

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

2) rozbudowywana sieć ciepłownicza w oparciu o zasady określone w § 21.

§ 27. Podstawą zaopatrzenia w gaz będzie gaz bezprzewodowy z dopuszczeniem możliwości realizacji sieci gazowej w przyszłości w oparciu o zasady określone w § 21.

§ 28. 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 § 21.

§ 29. 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

§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PM1 o pow. 0,6089 ha na teren funkcji portowych.

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

- 1) funkcje portowe – teren PM1 służy obsłudze portu morskiego w zakresie dojazdu i dojścia, umocnienia nadbrzeża i realizacji infrastruktury portowej;
 - 2) możliwość realizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu morskiego;
 - 3) dopuszcza się dojazdy i dojścia, umocnienia nadbrzeża oraz infrastrukturę portową;
 - 4) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 6) dopuszcza się wg ustaleń § 20 ust. 4 miejsca postojowe wraz ze stanowiskami postojowymi dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 7) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
 - 8) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu PM1 lub działki budowlanej – nie ustala się.
3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 31.1 Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PM2 o pow. 0,2327 ha na teren funkcji portowych.

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

- 1) funkcje portowe – teren PM2 służy obsłudze zaplecza portu morskiego; dopuszcza się funkcje, które nie będą w konflikcie z funkcjonowaniem portu morskiego, w tym o charakterze żeglarskim, rekreacyjnym, turystycznym, celu publicznego i obsługi portu;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu PM2 lub działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu PM2 lub działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu PM2 lub działki budowlanej – 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu PM2 lub działki budowlanej – 15 %;
- 7) budynki – maksymalna wysokość do 12,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu morskiego;
- 9) dopuszcza się dojazdy i dojścia, umocnienia nadbrzeża oraz infrastrukturę portową;
- 10) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie PM2 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków. 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, obszaru lądowego portu morskiego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

§ 32. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U1 o pow. 0,0098ha – na teren zabudowy usługowej.

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

- 1) funkcja usługowa o charakterze biurowo-administracyjnym – związana z placówką straży granicznej, morskim przejściem granicznym i urzędem celnym;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90 % powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – 0,45;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – 0,9;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U1 lub działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) budynek usługowy o charakterze biurowo-administracyjnym – maksymalna wysokość do 5 m; dach według rozwiązań indywidualnych
- 8) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszaru lądowego portu morskiego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

§ 33.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 o pow. 0,0400ha – na teren zabudowy usługowej.

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

- 1) funkcja usługowa o charakterze gastronomicznym i handlowym;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 0,15;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U2 lub działki budowlanej – 10 %;
- 7) budynek usługowy – maksymalna wysokość do 7 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy, pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 9) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U2 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 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, obszaru lądowego portu morskiego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

§ 34.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UT/U3 o pow. 1,5267 ha – na teren usług turystycznych z zabudową usługową.

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

- 1) funkcja usług turystycznych z zabudową usługową; dopuszcza się funkcje, które nie będą w konflikcie z funkcjonowaniem portu morskiego, w tym o charakterze gastronomicznym, handlowym, pensjonatowym, apartamentowym, żeglarskim, rekreacyjnym, turystycznym, celu publicznego i obsługi portu; w ramach powyższych funkcji dopuszcza się wynajem – krótkoterminowy i długoterminowy;
- 2) istniejące budynki z funkcją mieszkaniową – po zużyciu technicznym – adaptuje się do nowych funkcji jak w pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m²; powierzchnia ta nie dotyczy nowych działek budowlanych wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu UT/U3 lub działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UT/U3 lub działki budowlanej – nie ustala się;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UT/U3 lub działki budowlanej – 1,2;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UT/U3 lub działki budowlanej – 30 %;
- 8) budynki główne – maksymalna wysokość do 12,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 9) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w pkt 8 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) wzdłuż KDD dopuszcza się obiekty tymczasowe estetyczne parterowe z dachem dwuspadowym, gastronomiczne i handlowe oraz inne usługowe związane z wypoczynkiem, w tym wypożyczalnie – na czas sezonu letniego, z możliwością wydłużenia na pozostałą część roku; obiekty tymczasowe o takim samym charakterze na terenie UT/U3 oraz na terenach UR1 i UR2/US3;
- 11) dopuszcza się estetyczne sanitariaty o architekturze i parametrach wg rozwiązań indywidualnych;
- 12) możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu morskiego;
- 13) dopuszcza się dojazdy i dojścia, umocnienia nadbrzeża oraz infrastrukturę portową;
- 14) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie UT/U3 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 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 krajobrazu, obszaru lądowego portu morskiego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komuni-

kacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

§ 35.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PR/U4 o pow. 1,0962 ha – na teren portu rybackiego z zabudową usługową.

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

- 1) funkcje podstawowe – port rybacki i funkcje usługowe o charakterze biurowo-administracyjnym – związane z obsługą portu morskiego, w tym urząd morski, bosmanat portu i inspektorat rybołówstwa morskiego;
- 2) funkcje uzupełniające – dopuszcza się funkcje, które nie będą w konflikcie z funkcjonowaniem portu rybackiego ani portu morskiego, w tym funkcje o charakterze gastronomicznym, handlowym, pensjonatowym i apartamentowym;
- 3) istniejące budynki z funkcją mieszkaniową – po zużyciu technicznym – adaptuje się do nowych funkcji jak w pkt 1-2;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni terenu PR/U4 lub działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu PR/U4 lub działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu PR/U4 lub działki budowlanej – 1,2;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu PR/U4 lub działki budowlanej – 20 %;
- 9) budynki główne – maksymalna wysokość do 12,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy, dach dwuspadowy z naczółkami, lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dla istniejącego budynku bosmanatu portu dopuszcza się dach płaski i maksymalną wysokość 10 m do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 10) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty połączone z budynkami jak w pkt 9 i nawiązujące do ich architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej do 7 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym pokrytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dla istniejących budynków dopuszcza się dach płaski i maksymalną wysokość do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu morskiego i stacji meteorologicznej;
- 12) dopuszcza się dojazdy i dojścia, umocnienia nadbrzeża oraz infrastrukturę portową;
- 13) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie PR/U4 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 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 krajobrazu, obszaru lądowego portu morskiego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

§ 36.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US1 o pow. 0,1193 ha – na teren sportu i rekreacji.

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

- 1) funkcja sportowo-rekreacyjna, połączona z placem zabaw;

- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
 - 3) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.
3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 37.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US2 o pow. 0, 3158 ha – na teren sportu i rekreacji.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) funkcja sportowa lub sportowo-rekreacyjna;
 - 2) możliwość realizacji boiska z mobilnymi trybunami;
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
 - 4) dopuszcza się tylko takie funkcje sportowe i sportowo-rekreacyjne, które nie będą w konflikcie – z funkcjonowaniem portu morskiego – co będzie możliwe do momentu realizacji funkcji ściśle portowych w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania portu morskiego;
 - 5) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
 - 6) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.
4. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 38.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UR1 o pow. 1,0241 ha – na teren usług rekreacyjnych.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) funkcja usług rekreacyjnych w nawiązaniu do funkcji uzdrowiskowego terenu aktywnego wypoczynku i kinezyterapii; dopuszcza się zabudowę usługową o charakterze gastronomicznym i handlowym oraz związanym z obsługą pobliskiej plaży; dopuszcza się małe boiska i urządzenia do ćwiczeń ruchowych oraz inne formy aktywnego wypoczynku;
 - 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni terenu UR1 lub działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR1 lub działki budowlanej – nie ustala się;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR1 lub działki budowlanej – 0,4;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UR1 lub działki budowlanej – 40 %;
 - 7) budynki – maksymalna wysokość do 9,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
 - 8) wzdłuż ciągu pieszego KP, będącego promenadą – dopuszcza się obiekty tymczasowe estetyczne parterowe z dachem dwuspadowym, gastronomiczne i handlowe oraz inne usługowe związane z wypoczynkiem, w tym wypożyczalnie – na czas sezonu letniego, z możliwością wydłużenia na pozostałą część roku; obiekty tymczasowe o takim samym charakterze na terenie UR1 oraz na terenach UT/U3 i UR2/US3;
 - 9) dopuszcza się estetyczne sanitariaty o architekturze i parametrach wg rozwiązań indywidualnych;
 - 10) dopuszcza się realizację sceny letniej lub amfiteatru letniego oraz obiektów tymczasowych związanych z obsługą imprez i festiwali – na czas sezonu letniego, z możliwością wydłużenia na pozostałą część roku;
 - 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
 - 12) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II, ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 39.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UR2/US3 o pow. 0,4417 ha – na teren usług rekreacyjnych z terenem sportu i rekreacji.

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

- 1) funkcja mieszana usług rekreacyjnych i funkcji sportowo-rekreacyjnych w nawiązaniu do funkcji uzdrowiskowego terenu aktywnego wypoczynku i kinezyterapii; dopuszcza się zabudowę usługową o charakterze gastronomicznym i handlowym; w ramach funkcji sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się siłownie terenowe, małe boiska, place gier i zabaw oraz inne formy aktywnego wypoczynku;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – 0,30;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – 30 %;
- 7) budynki – maksymalna wysokość do 9,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) wzdłuż ciągu pieszego KP, będącego promenadą – dopuszcza się obiekty tymczasowe estetyczne parterowe z dachem dwuspadowym, gastronomiczne, handlowe oraz inne usługowe związane z wypoczynkiem, w tym wypożyczalnie – na czas sezonu letniego, z możliwością wydłużenia na pozostałą część roku; obiekty tymczasowe o takim samym charakterze na terenie UR2/US3 oraz na terenach UT/U3 i UR1;
- 9) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 40.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PLZ o pow. 0,6634 ha – na teren plaży z zielenią.

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

- 1) funkcja rekreacyjna związana z plażą nad Zalewem Wiślanym;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
- 3) dopuszcza się obiekty stałe typu zejścia na plażę i przebieralnie oraz obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem plaży w sezonie letnim;
- 4) dopuszcza się różne formy zieleni oraz wody powierzchniowe;
- 5) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 6) obowiązują ustalenia § 23 ust. 6.

3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie nabrzeżnego pasa technicznego.

§ 41.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZN1/PL o pow. 1,1189 ha – na teren zieleni naturalnej z plażą.

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

- 1) obowiązuje priorytet funkcji zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;

- 3) dopuszcza się tylko takie funkcje plażowe i obiekty plażowe, które nie będą w konflikcie – z funkcjonowaniem portu morskiego ani z istniejącą zielenią naturalną – co będzie możliwe do momentu realizacji funkcji ściśle portowych w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania portu morskiego;
- 4) dopuszcza się różne formy zieleni oraz wody powierzchniowe;
- 5) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 6) obowiązują ustalenia § 23 ust. 6.
3. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie obszaru lądowego portu morskiego.

§ 42.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZN2 o pow. 2,7222 ha – na teren zieleni naturalnej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje funkcja zieleni naturalnej;
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
 - 3) dopuszcza się różne formy zieleni oraz wody powierzchniowe.
4. Dodatkowo obowiązują ustalenia działu II ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 4 w zakresie nabrzeżnego pasa technicznego.

§ 43. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDD o pow. 0,3237ha na tereny komunikacji – ulica dojazdowa.

2. Dla KDD minimalne szerokości pasa drogowego wynoszą 10 m i rzeczywiste szerokości pasa drogowego tak jak na rysunku, przy uwzględnieniu placu do zawracania.
3. Obowiązują stosowne ustalenia § 20.

§ 44. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KP o pow. 0,2618 ha na tereny komunikacji – ciąg pieszy.

2. Ciąg pieszy KP pełni funkcję promenady i jego rzeczywiste szerokości wynoszą tak jak na rysunku.

§ 45. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KPM o pow. 0,1942 ha na tereny komunikacji – ciąg pieszy mola.

2. Rzeczywiste szerokości KPM wynoszą tak jak na rysunku.
3. Dopuszcza się stosowną przebudowę KPM przy uwzględnieniu zagadnień bezpieczeństwa spacerowiczów i stosownej estetyki jako elementu eksponowanego w przestrzeni, z którego można obserwować krajobraz Fromborka.

§ 46. 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

§ 47. 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).

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

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

§ 50. 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