

**UCHWAŁA NR XXXIII/442/22
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 27 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork
dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działka nr 2/3**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz 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, 1005, 1079) **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjętego uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.,**

Rada Miejska we Fromborku uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork, uchwalonego uchwałą Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r.

2. Obszar planu położony jest w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Frombork, działka nr 2/3 – rejon ul. Elbląskiej.

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,1428 ha.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 – z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne .gml.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3. Celem zmiany planu jest 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 teren o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz, ryzalit, schody zewnętrzne, ganek, podcień, wystawka, weranda.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU
Rozdział 1.
USTALENIA W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 5. 1. Zagospodarowanie terenu 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.

1. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 6. 1. Teren o ustalonym planem przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania zawarty jest pomiędzy pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Ustala się oznaczone na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu U od sąsiednich granic pasów drogowych ulic – 6m, przy uwzględnieniu linii zabudowy dla istniejącego budynku.

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 określa dział III.

2. 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 terenu 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 – budynku w wojewódzkiej ewidencji zabytków i strefy ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 9. 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenu lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. 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 całym obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące Strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork”.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE NABRZEŻNEGO PASA OCHRONNEGO

§ 12. 1. Obszar planu położony jest w nadbrzeżnym pasie ochronnym.

2. Nadbrzeżny pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan nabrzeżnego pasa technicznego.

3. W nabrzeżnym pasie ochronnym obowiązują aktualne przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. W nabrzeżnym pasie ochronnym wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 13. W obszarze planu występują:

1) budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków na U – datowanie koniec XIX w.; jest to budynek dawnej gazowni, obecnie zbór – przy ul. Elbląskiej 38; działka nr 2/3 obręb 8 Frombork; ochronie podlega: jego usytuowanie, gabaryty, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, historyczny materiał i historyczna kolorystyka;

2) strefa ochrony krajobrazu kulturowego na całym U – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia linii napowietrznych i zakaz lokalizacji masztów i wież;

3) strefa ochrony archeologicznej na całym U – 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) 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

§ 15. Obsługa komunikacyjna obszaru planu, w tym dojazdy i dojścia odbywają się z sąsiadującymi z obszarem planu – ulic, dojazdów i dojść.

Rozdział 7.

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 zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi, dotyczącymi aglomeracji Frombork; obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) sieci kanalizacji deszczowej; sposób odprowadzenia wód opadowych nie może wpływać negatywnie na stan środowiska morskiego;

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 obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

§ 18. 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.

§ 19. 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

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U o pow. 0,1428 ha – na teren zabudowy usługowej.

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

1) funkcja usługowa związana z kultem religijnym;

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni terenu U lub działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 0,12;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 0,2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu U lub działki budowlanej – 30 %;

7) budynek główny – wysokość maksymalna do 12,5 m; dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25°–40°, docelowo pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;

8) budynek dodatkowy – wysokość maksymalna do 5 m; docelowo dach dwuspadowy, docelowo pokryty dachówką ceramiczną w jednym z odcieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; dopuszcza się dach jednospadowy;

9) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U lub na działce budowlanej 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.

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

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. 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).

§ 22. Ustala się wartość stawki procentowej jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 30 % dla terenu U.

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

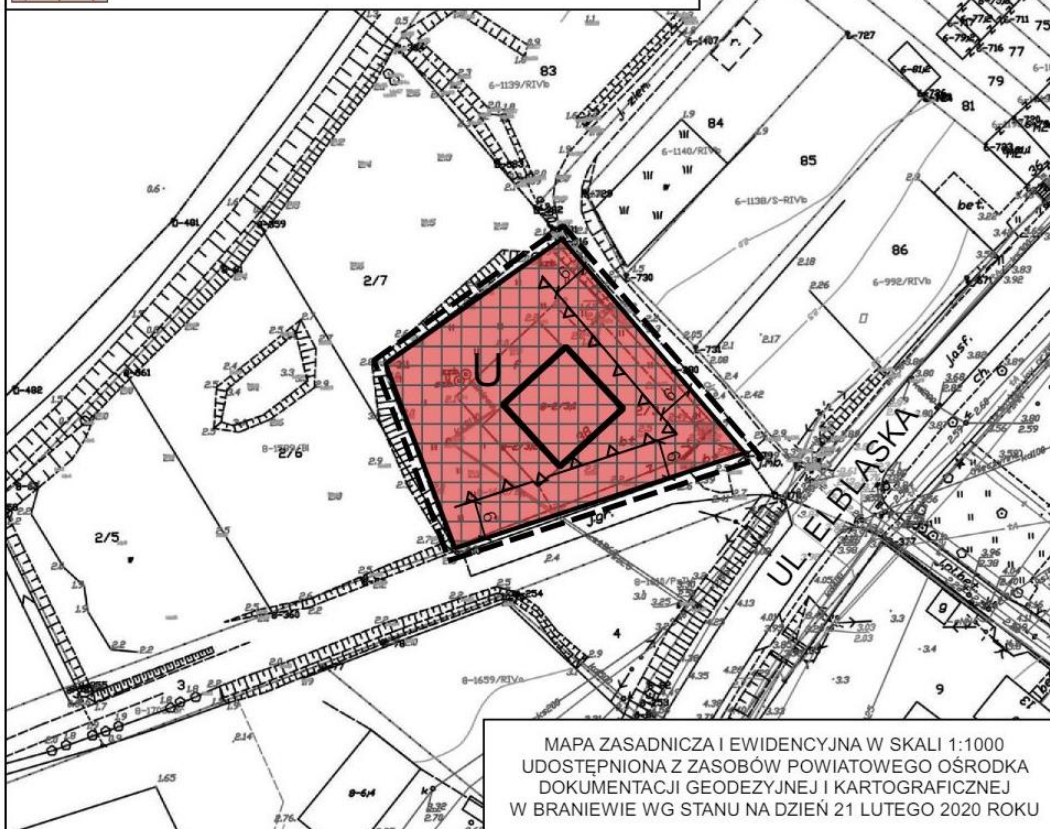
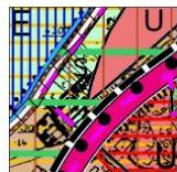
Ryszard Pawluczuk

WYRYS ZE 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 ROKU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP

OZNACZENIA STUDIUM W GRANICACH ZMIANY MPZP I W BEZPOŚREDNIM SASIEDZTWIE

- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
S SZUWARY I ZAROŚLA
STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

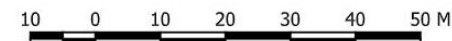


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO NR 8, DZIAŁKA NR 2/3

(POW. 0,1428 HA)



SKALA ORYGINAŁU 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/442/22 RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU Z DNIA 27.07.2022 r.

OZNACZENIA

ROZGRANICZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU I OKREŚLONYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- BUDYNEK W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

EKOPRZESTRZEŃ

JACEK HOFFMANN
80-299 GDAŃSK UL. ORFEUSZA 1/1

TEMAT: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO NR 8, DZIAŁKA NR 2/3

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR JACEK HOFFMANN
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1505 (2000 R.)
[ART. 5 PKT 2 USTAWY]

WSPÓŁPRACA: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN
MGR KRYSZTOF PUZDRAKIEWICZ

DATA: LIPIEC 2022

SKALA ORYGINAŁU 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/442/22

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 27 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działka nr 2/3 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 11 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Termin składania uwag minął w dniu 22 czerwca 2022 r.

3. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/442/22

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 27 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

1. Zakres zadań

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działka nr 2/3 – nie będą nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.

2. Rozstrzygnięcie

Nie przyjmuje się konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/442/22

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 27 lipca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zostały przygotowane i zapisane w postaci cyfrowej jako dokument elektroniczny w postaci pliku .gml