

**Projekt**

z dnia 13 lutego 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części  
obrębu 6 Frombork w rejonie ul. Dworcowej**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami oraz uchwały Nr XXXVIII/295/14 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork, Rada Miejska we Fromborku uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia podstawowe**

**§ 1.** Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork”

**§ 2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Fromborka w obszarze  
obrębu 6 Frombork, dla części obszaru obrębu 6 Frombork, w rejonie ulicy Dworcowej**

1. Obejmującego obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym starostwa powiatowego w Braniewie.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu,
- 2) załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag, wniesionych podczas wyłożenia, do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
- 2) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).

- 3) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
  - 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.
  - 5) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 6) **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe handlu detalicznego i gastronomii.
2. Użyte w niniejszej uchwale pozostałe wyrażenia określają przepisy odrębne.

#### **§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:**

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 6) Wyznaczenie obszaru dla przestrzeni publicznej.
- 7) Wskazanie terenu obszaru zagrożonego wysokimi poziomami wód.
- 8) Ustalenie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 9) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „Ustalenia ogólne” oraz w Rozdziale III „Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary, na których ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania.
- 2) Pomniki zagłady i ich strefy ochronne.
- 3) Tereny, dla których obowiązuje prawo górnicze.
- 4) Obszary objęte scaleniem i podziałem nieruchomości.
- 5) Wyznaczenie obszaru, na których występuje zakaz zabudowy.
- 6) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **§ 5. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej:**

- 1) Obszar opracowania planu znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
- 2) Na obszarze objętym opracowaniem występuje możliwość wystąpienia powodzi morskiej. Na terenie, o którym mowa powyżej obowiązuje poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażonego w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia i wynosi 100.
- 3) Na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowo do gruntu,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które mogą pogorszyć jakość wód w przypadku wystąpienia powodzi, w tym:
    - przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- gromadzenia ścieków, składowania środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody morskie.

**§ 6. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, z drogi publicznej – ul. Dworcowej lub wewnętrznych.**

**§ 7. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury techniczne j. Infrastruktura, o której mowa dotyczy:**

- 1) Sieci i urządzeń elektroenergetycznych przesyłowych i oświetleniowych.
- 2) Sieci i urządzeń wodociągowych.
- 3) Sieci i urządzeń kanalizacji deszczowych.
- 4) Sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnych.
- 5) Sieci i urządzeń teletechnicznych.
- 6) Sieci i urządzeń światłowodowych.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów.

3. Na terenie objętym planem znajduje się przepompownia ścieków.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 8. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:**

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.
- 2) Usługi kultury, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
- 3) Teren zabudowy usług publicznych **U1**.
- 4) Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej **UII**.
- 5) Przestrzeń publiczna – park wypoczynku i rozrywki, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PP/ZP**.
- 6) Tereny zieleni urządzonej **ZP**.
- 7) Tereny parkingów **KS**.
- 8) Teren urządzenia technicznego **K**.
- 9) Tereny komunikacji (droga klasy lokalnej) – oznaczony symbolem **KDL**.
- 10) Tereny komunikacji (droga klasy pieszo-jezdnej) – oznaczony symbolem **KDX**.
- 11) Tereny komunikacji (droga wewnętrzna) – oznaczony symbolem **KDW**.

**§ 9. 1. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym:**

- 1) dla zabudowy - wskaźniki i parametry dla budynków i obiektów,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji,
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni parkowej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 18 m n.p.t.

**§ 10. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody:**

- 1) Realizacja planowanych zamierzeń inwestycyjnych będzie wymagała w zależności od planowanego zakresu przedsięwzięcia, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w tym na występujące obszary Natura 2000.
- 2) Urządzenie zieleni w postaci trawników oraz drzew i krzewów ozdobnych.

**§ 11. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony zabytków:**

- 1) Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.

## **§ 12. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
  - a) regenerację parku polegającą na wycince drzew chorych oraz dosadzeniu nowych zgodnie z warunkami gruntowymi,
  - b) wykonanie i utrzymanie alejek, podjazdów i schodów terenowych,
  - c) estetyczne wykonanie elewacji budynków,
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń terenu poza ogrodzeniem od granicy południowej,
  - e) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

## **§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- 1) Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego: Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi projektowana droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku symbolem KDL o parametrach drogi klasy lokalnej, (odchodząca od drogi publicznej klasy KDG znajdującej się poza rysunkiem planu) oraz droga pieszo – jezdna oznaczona symbolem KDX i droga wewnętrzna oznaczona na rysunku symbolem KDW.
- 2) Ustala się zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogę publiczną KDL i na terenie UII. Zakazuje się wyznaczenia miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolem UI, UK i ZP oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i drodze pieszo jezdnej KDX. Wyznacza się tereny pod parkingi oznaczone symbolem KS.
- 3) Ustala się wyznaczenie minimum jednego miejsca postojowego na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) nie licząc miejsc w garażu; miejsca postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową według potrzeb.
- 4) Ustala się wyznaczenie miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod parkingi, oznaczonych symbolem KS. Na terenie parkingu należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: Utrzymanie istniejącej i budowę nowej sieci wodociągowej i urządzeń technicznych z nią związanych.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) Miasto Frombork położone jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji FROMBORK – Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Z 2006 r. Nr 12, poz. 305).
- 2) Ustala się utrzymanie istniejącej i budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do jej funkcjonowania.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: Na obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowo do gruntu.

4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: Zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej.
- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
- 3) Dopuszcza się likwidację istniejących linii elektroenergetycznych, ich skablowanie oraz przebudowę.
- 4) Dopuszcza się lokalizację trafostacji.
- 5) Obowiązuje oświetlenie dróg wewnętrznych, placów i parkingów.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) Obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
- 2) Budowę sieci szerokopasmowych i urządzeń z nimi związanych.
- 3) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
- 4) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz. Docelowo przewiduje się doprowadzenie sieci gazowej w m. Fromborku. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z nią związanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów pozostałych wyznaczonych w granicach planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania**

**§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonym na rysunku planu symbolem MN. Pow. terenu: 0,33 ha.**

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna.
- 2) Uzupełniające: dopuszcza się usługi nieuciążliwe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, drogi wewnętrzne, jak również budynki gospodarcze (w tym garaże, itp.) oraz mała architektura i zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
  - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatora zabytków. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
  - b) teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczone graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki murowane wolnostojące;
  - b) wysokość budynków do III kondygnacji z tym, że jedna kondygnacja w poddaszu;
  - c) poziomu posadowienia posadzki parteru 0,3-; 0,6 m ponad najwyższy pkt terenu (terpu) znajdujący się przy budynku; poziom terenu podniesiony do wysokości 2,5 m;
  - d) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu (liczona zgodnie z prawem budowlanym) - do kalenicy dachu – max. 10,5 m npt;

- e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,2 - 0,5;
  - f) dach dwuspadowy o nachyleniu dostosowanym do pokrycia dachowego i konstrukcji budynku; pokrycie dachu - dachówką naturalną;
  - g) elewacje z cegły naturalnej lub obłożone cegłą licówką z uzupełnieniem drewna naturalnego;
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) powierzchnia działki min. 500 m<sup>2</sup>.
- 7) Dostępność komunikacyjna – kołowa, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
- 8) Miejsca parkingowe zgodnie z §13 ust.1, pkt 3.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej.
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - e) ogrzewanie własne wykorzystujące energię elektryczną.
  - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
  - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela.

**§ 16. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK. Pow. terenu: 0,39 ha.**

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultury i rozrywki.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, plac - widowia, amfiteatr, podjazdy oraz mała architektura i zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
  - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić oparciu o przepisy odrębne.
  - b) teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - a) obiekt budowlany o zabudowie trwałej;
  - b) wysokość obiektu do najwyższego punktu dachu od 7,5 do 8,5 m npt.;
  - c) poziomu posadowienia posadzki sceny min. 3.00 m npt;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektu 170 – 250 m<sup>2</sup>

- e) wskaźnika intensywności zabudowy - nie ustala się;
  - f) dach płaski – pokrycia dachu nie ustala się;
  - g) forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał.
  - h) dopuszcza się podpiwniczenie obiektu oraz podział wewnętrzny na kondygnacje.
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Dostępność komunikacyjna – piesza, dojazd tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
- 8) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej.
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - e) ogrzewanie własne wykorzystujące energię elektryczną.
  - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
  - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

**§ 17. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UI. ow. terenu: 0,047 ha.**

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, w tym kawiarenka internetowa, szalek publiczny itp.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - a) budynek murowany, posadowiony na terpie (tzn. terenie podniesionym);
  - b) wysokość obiektu do najwyższej kalenicy dachu do 8,5 m nad poziom terpu.;
  - c) poziomu posadowienia posadzki parteru min. 2,10 m npm;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektu do 150 m<sup>2</sup>;
  - e) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
  - f) dach czterospadowy – pokrycie dachu dachówką, nachylenie dachu dostosowane do rodzaju pokrycia;
  - g) forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał;

- h) elewacje budynku – mur szachulcowy wypełniony cegłą licówką.
- 7) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazd na zaplecze tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
- 9) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - e) ogrzewanie nie ustala się;
  - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
  - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

**§ 18. 1. Ustala się usług na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UII. Pow. terenu: 0,35 ha.**

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi handlu i gastronomi, usługi publiczne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się mieszkania; dopuszcza się również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) Adaptacja istniejącego obiektu; dopuszcza się jego rozbudowę, dobudowę i nadbudowę (maksymalnie do dwóch kondygnacji, w tym jedna w poddaszu); Dopuszcza się dach płaski;
  - b) Ustalenia parametrów kształtowania zabudowy do nowego obiektu:
    - budynek murowany, posadowiony na terpie (tzn. terenie podniesionym),
    - wysokość obiektu do najwyższej kalenicy dachu do 8,5 m nad poziom terpu,
    - poziomu posadowienia posadzki parteru min. 2,10 m npm,
    - powierzchnia zabudowy obiektu do 170 m<sup>2</sup>,
    - wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się,



- dach dwuspadowy – pokrycie dachu dachówką, nachylenie dachu dostosowane do rodzaju dachu; dopuszcza się dach płaski,
- forma obiektu dostosowana do funkcji jaką będzie spełniał,
- elewacje budynku – mur szachulcowy wypełniony cegłą licówką lub elewacja frontowa z cegły licówki.

- 7) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazd na zaplecze tylko techniczny i dla służb specjalnych o obciążeniu max. do 2,5 ton.
- 9) Miejsca parkingowe zgodnie z §13 ust.1 pkt 2.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej.
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - e) ogrzewanie – nie ustala się;
  - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
  - g) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela bez naruszenia istotnego zagospodarowania terenu.

**§ 19. 1. Ustala się usługi kultury na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PP/ZP. Pow. terenu: 0,22 ha.**

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – Przestrzeń publiczna w postaci parku rekreacji i wypoczynku.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: plac zabaw, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki, place, chodniki, podjazdy oraz mała architektura.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 70 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
  - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej.
  - a) oświetlenie parku z sieci elektroenergetycznej, lub inne;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
- d) gospodarka odpadami, kosze na śmieci;
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi bez istotnego naruszenia zagospodarowania terenu.

**§ 20. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP. Pow. terenu: 0,49 ha.**

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.1 ustala się teren zieleni urządzonej w postaci: parków, skwerów oznaczoną w planie symbolem **ZP**.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
  - a) realizacja małej architektury, takiej jak: fontanny, ławeczki, place oraz inne elementy tworzące tożsamość miejsca,
  - b) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
  - c) umieszczanie koszy na śmieci,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych,
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 85 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków.
  - a) teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania na terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Ingerencja w substancję stanowiska możliwa jest z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zakaz wyznaczania miejsc postojowych i parkingów.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej.
  - a) oświetlenie parku z sieci elektroenergetycznej lub inne;
  - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - d) gospodarka odpadami, kosze na śmieci;
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi bez istotnego naruszenia zagospodarowania terenu.

**§ 21. Ustala się teren przeznaczony na parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem KS, w tym 1KS i 2KS. Pow. terenu: xxx ha.**

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych i autobusów. Dopuszcza się usługi związane z funkcją główną z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 4) Obowiązuje wyznaczenie miejsc „na kartę parkingową” zgodnie z § 13, ust. 1, pkt 4.
- 5) Wymiary poszczególnych miejsc postojowych oraz szerokość jezdni manewrowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. Ustala się teren przeznaczony urządzenia technicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem K.**

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod urządzenia, budowle infrastruktury technicznej takich jak: przepompownia ścieków, stacje transformatorowe i inne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy oraz zieleń.
- 3) Zasady ochrony środowiska.
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 5 %.
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie działania przy obiektach i terenach o wartościach historyczno – kulturowych należy prowadzić oparciu o przepisy odrębne.
- 5) Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 6) Dostępność komunikacyjna – dojazd techniczny z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL lub po realizacji z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej.
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - b) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i skierowanie na oczyszczalnię ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z chodników, powierzchni utwardzonych, na ogólnie przyjętych zasadach w przepisach odrębnych;
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi przez teren za zgodą właściciela.

**§ 23. Ustala się teren przeznaczony dla drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.**

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 8,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
- 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W pasie drogowym dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych.

**§ 24. Ustala się teren przeznaczony dla drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.**

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.
- 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 12,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
- 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W pasie drogowym dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych.

**§ 25. Ustala się teren przeznaczony dla drogi pieszo – jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX.**

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej.
- 2) Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego Zalewu Wiślanego, którego obszar pokazano na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały,
  - b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100,
  - c) rodzaj oraz sposoby wykonywania funkcji określonej w pkt 1 i 2 nie mogą, poza granicą swojej działki, przekroczyć norm obowiązujących w przepisach szczególnych,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.
- 3) Ustalenia w zakresie ochrony zabytków. Teren objęty jest strefą ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu. Prace budowlane prowadzić można z zachowaniem procedur zapisanych w przepisach odrębnych.

- 4) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (min. 8,0 m) jak pokazano na rysunku planu.
- 5) Szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Dopuszcza się realizację jezdni i nie wydzielonego chodnika razem.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 26.** Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę w wysokości 30 % dla terenów, których wartość wzrosła w związku z ustaleniami planu.

**§ 27.** Traci w części moc uchwała nr XI/68/2007 z dnia 27 września 2007 r. oraz uchwała nr XVII/140/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w granicach obszaru objętego zmianą planu.

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

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Fromborka.