UCHWAŁA NR VI/60/15
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU

z dnia 16 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXIX/312/14 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz uchwały nr XLIII/330/14 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/312/14 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Fromborka,a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Fromborka przyjętego uchwałą nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. - **Rada Miejska we Fromborku uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze części obrębów: 2, 5 i 7 miasta Fromborka nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Fromborka przyjętego uchwałą nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w części obszaru obrębów: 2, 5 i 7 miasta Fromborka, określony granicami na rysunku planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 19 ha.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) Załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej pozyskanej z zasobów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Braniewie, w skali 1:1000, obowiązujący w granicach planu, zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń;

2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, niebędących ustaleniami planu.

§ 3. 1. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy wyznaczone są w:

1) Tekście planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, zawierającego:

a) przepisy ogólne zawarte w Rozdziale 1 uchwały odnoszące się do całego obszaru objętego planem lub do charakterystycznych obszarów obejmujących większą ilość terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

b) przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 2 uchwały odnoszące się do poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

c) przepisy końcowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały;

2) Obowiązujące ustalenia rysunku planu, oznaczone w legendzie na rysunku;

3) Ustalenia tekstu planu i rysunku planu obowiązują łącznie;

4) Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu mowa o:

1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) Planie - należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;

3) Tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

4) Rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do uchwały;

5) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wyjść z obrysem rzutu kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku w projekcie zagospodarowania działki lub terenu; w/w linia nie dotyczy sieci, urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 5. 1. Celem regulacji zawartych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jest:

1) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

3) Ustalenie zasad ochrony zabytków;

4) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;

5) Określenie szczegółowych zasad podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje;

7) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

9) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) Określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) Ustalenie granicy obszaru i terenu górniczego.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” i zapisane w przedmiotowych kartach terenu oznaczonych numerami i symbolami literowymi, co jest uwzględnione i odpowiada (takim samym) oznaczeniom na rysunku planu.

3. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

4. Na obszarze opracowania nie występują;

1) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3) Pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5. Ustala się przeznaczenie i funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczony symbolem MW/U;

2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;

3) Tereny zabudowy usługowej łączone z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – oznaczone symbolem U/MN;

4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączone z zabudową usługową – oznaczone symbolem MN/U;

5) Tereny zieleni publicznej – oznaczone symbolem ZP;

6) Tereny zespołów garaży – oznaczone symbolem KSg;

7) Funkcje towarzyszące, komunikacja:

a) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolem KD..., w tym: KDG, KDZ, KDL i KDD,

b) tereny dróg pieszo–jezdnych oznaczone symbolem KDX,

c) tereny kolejowe oznaczone symbolem KK;

6. Część terenu pozostająca w dotychczasowym użytkowaniu:

1) Tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;

2) Teren wód powierzchniowych, śródlądowych (rowy melioracyjne) - oznaczone symbolem WS;

3) Tereny ogrodów działkowych – oznaczone symbolem ZO.

§ 6. 1. **Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1) Nakazuje się, aby realizowane inwestycje, w tym budynki i budowle, spełniały kryterium ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) Wyznacza się na rysunku planu tereny przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie, ustalając dla nich w przepisach szczegółowych uchwały (Rozdział 2) przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) Przy lokalizacji budynków należy uwzględnić wyznaczone na rysunku planu ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz kształtować linie zabudowy wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych w sposób uporządkowany, przy czym w przypadku gdy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, linia zabudowy nie jest wyznaczona na rysunku planu, obowiązują (w tym zakresie) przepisy odrębne;

4) Nie dopuszcza się usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

5) Wymaga się stosowania zasady kształtowania systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż publicznej przestrzeni wyznaczonych ulic, polegającej na lokalizacji zieleni wysokiej w części zimozielonej, na tych częściach działek budowlanych, które bezpośrednio sąsiadują z ulicą;

6) Ustanawia się na terenach budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

§ 7. 1. **Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1) Zasady ochrony środowiska i przyrody.

a) zachowanie terenów zadrzewionych, które włącza się do systemu ciągów zielonych,

b) utrzymanie terenów biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami planu, w terenach zabudowanych;

2) Nakazuje się, aby przy lokalizacji inwestycji na obszarze objętym planem, stosowane były rozwiązania przestrzenne i techniczne, gwarantujące zachowanie odpowiednich, określonych przepisami odrębnymi, poziomów w zakresie standardów środowiskowych przestrzeni lecznictwa uzdrowiskowego oraz przestrzeni zamieszkania i wypoczynku;

3) Zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1) Obszar planu objęty jest strefą ochrony archeologicznej, realizacja na tym terenie wszelkich prac budowlanych ziemnych poniżej 1,0 m musi być prowadzona na warunkach przepisów odrębnych.

2) Na obszarze planu nie znajdują się budowle ani budynki wpisane do rejestru ochrony zabytków.

§ 9. 1. **Określa się tereny tworzące strukturę przestrzeni publicznej na obszarze objętym planem.**

1) Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

a) istniejące zadrzewienia, grupy drzew,

b) przydrożne szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa;

2) Teren zieleni publicznej oznaczony symbolem ZP;

3) Tereny dróg publicznych i innych wydzielonych ciągów i placów komunikacji publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDX;

2. Zakazy:

1) Zakaz realizacji reklam w obrębie linii rozgraniczających drogi publicznej;

2) Zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z powtarzalnych elementów betonowych.

3. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji, należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku, w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne.

§ 10. 1. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

1) Na obszarze planu znajduje się pas ochronny brzegu morskiego, którego zasięg pokazano na rysunku.

2) Na terenie pasa nadbrzeżnego zabudowa i zagospodarowanie terenu dopuszcza się na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3) Teren pasa ochronnego brzegu morskiego narażony jest na zalanie wodami morskimi.

4) Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej na terenie pasa nadbrzeżnego:

a) W oparciu o "Strategię ochronny brzegów" opracowaną w 2000 r. przez Instytut Morski w Gdańsku tereny zalewowe przewiduje się do rzędnej terenu +2,5 m n.p.m. Prognozowany wzrost poziomu morza i przewidywany wzrost zjawisk erozyjnych i powodziowych na brzegu morskim wskutek globalnych zmian klimatu jest oceniany na 60 cm w ciągu 100 lat, a w jego tle będą występować spiętrzenia sztormowe, które mogą okresowo podnieść poziom wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.

b) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego określanego jako możliwość wystąpienia powodzi morskiej wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 100.

5) Na terenach pasa nadbrzeżnego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wyjątkiem terenów zielonych, gdzie dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe do gruntu.

§ 11. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejące drogi publiczne: w tym drogę wojewódzką DW-504, DW-505 i drogi gminne. Drogi publiczne oznaczono na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD. Drogi pieszo – jezdne oznaczono na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność nowych zjazdów na drogę wojewódzką DW-504 i DW-505, oprócz dróg projektowanych pokazanych na rysunku.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż dla zabudowy:

1) Mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w tym jedno miejsce na kartę (dla niepełnosprawnych) na 10 miejsc postojowych,

2) Usług łączonych z zabudową mieszkaniową jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

3) Dla usług - 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na postojowe na obiekt i jedno na kartę (dla niepełnosprawnych),

4) Dla handlu - 2 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

5) Dla usług gastronomicznych - 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych jednak nie więcej niż 10 miejsc na obiekt,

5. W zakresie ruchu rowerowego ustala się:

1) Trasy rowerowe wzdłuż projektowanych dróg publicznych poza pasem jezdni, oddzielone od jezdni pasem zieleni izolacyjnej,

2) Niesprzeczna z planem jest realizacja tras rowerowych i pieszych na całym obszarze planu.

§ 12. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Zakazuje się lokalizacji zabudowy bez równoczesnego rozwiązania problemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie dotyczącym odprowadzenia ścieków sanitarnych i zaopatrzenia w wodę;

1) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni ulic i innych nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej bądź do wód powierzchniowych, z nakazem podczyszczenia ścieków opadowych spływających z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, przed ich odprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie lub retencjonowanie czystych wód opadowych, w tym wód opadowych z dachów, na terenie działki budowlanej, pod warunkiem nie naruszenia stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich i zapewnienia ochrony wód zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,

2) Zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych, związanych z zainwestowaniem obszaru objętego planem, należy rozwiązać poprzez zastosowanie ogrzewania z sieci komunalnej lub energii elektrycznej;

3) Odpady komunalne i inne odpady należy gromadzić i usuwać na zasadach określonych przepisami odrębnymi w systemie zorganizowanym obowiązującym na obszarze miasta, przy zastosowaniu w szerokim zakresie selektywnej zbiórki odpadów,

2. Na całym obszarze planu obowiązuje, określony w przepisach odrębnych, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, odpowiednio do funkcji ustalonej planem:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługami, oznaczone na rysunku planu pod symbolami MN/U - odpowiadają funkcji terenów przeznaczonych "na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami";

2) Tereny zabudowy usługowej łączone z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu pod symbolami U/MN - odpowiadają funkcji terenów przeznaczonych "na cele zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową - jednorodzinną";

3) Tereny publicznej zieleni urządzonej wyznaczone na rysunku planu pod symbolami ZP, - odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”;

4) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łączone z usługami oznaczone symbolem MW/U - odpowiadają funkcji terenów przeznaczonych "na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej".

§ 13. 1. W zakresie warunków ochrony i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego określa się dla strefy ochrony uzdrowiskowej "B" ustalenia dotyczące:

1) Zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk oraz ze statutu uzdrowiska;

2) Wymaga się racjonalnego wykorzystania gruntów na terenach przeznaczonych pod zabudowę z zachowaniem sposobu zagospodarowania działki lub terenu odpowiednich proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną określonych wskaźnikiem wielkości powierzchni zabudowy na działce

budowlanej oraz procentowym udziałem powierzchni terenów zieleni, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego ustalonymi dla wyznaczonych terenów w Rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 14. 1. **Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu pod symbolami:**

1) **MW/U** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna łączona z usługami w parterach budynków lub w odrębnych budynkach; dopuszcza się zabudowę apartamentową i pensjonatową związaną z lecznictwem uzdrowiskowym. Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynkach zabudowy funkcji głównej. Dopuszcza się usługi wbudowane w budynkach głównych lub budynkach odrębnych. Uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej stanowią: drogi wewnętrzne, chodniki, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, boiska dla dzieci i młodzieży oraz zieleń i mała architektura.

2) **U/MN** - Zabudowa usługowa łączona z zabudową jednorodzinną razem lub w oddzielnych budynkach; dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek dla funkcji usługowej lub mieszkaniowej. Dopuszcza się budynki gospodarcze lub/i garażowe związane z ustaloną na terenie funkcją. Uzupełnienie zabudowy stanowią: drogi wewnętrzne, chodniki, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń i mała architektura.

3) **U** - Zabudowa usługowa, obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z ponadnormatywnego hałasu, wyziewów lub odoru do granicy działki, do której jest tytuł prawny. Lokalizacja budynków usługowych i garażowych. Uzupełnienie zabudowy stanowią: drogi wewnętrzne, chodniki, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń i mała architektura.

4) **MN/U** - Zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna łączona z zabudową usługową razem lub w oddzielnych budynkach; dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek dla funkcji usługowej lub mieszkaniowej. Dopuszcza się budynki gospodarcze lub/i garażowe związane z ustaloną na terenie funkcją. Uzupełnienie zabudowy stanowią: drogi wewnętrzne, chodniki, podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń i mała architektura.

5) **KSg** - Zabudowa garażowa na samochody osobowe.

6) **ZP** - Tereny zieleni publicznej, zachowanie istniejącej zieleni, uporządkowanie terenu, dopuszcza się lokalizację parkingu dostępnego z drogi KDX.

7) **ZO** - Teren ogrodów działkowych, zabudowa oraz zagospodarowanie tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) **R** - Tereny rolnicze, w tym rola, łąki i pastwiska. Obowiązuje zakaz zabudowy zagrodowej i gospodarczej. Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli związanej z infrastrukturą techniczną dla obsługi terenu w ramach ustaleń planu oraz infrastruktury tranzytowej.

9) **WS** – Rowy melioracyjne podstawowe, regulujący poziom wody. Obowiązuje utrzymanie rowu, w tym kształtowanie jego otuliny biologicznej oraz umożliwienia prowadzenia na nim robót remontowych i konserwacyjnych.

10) **KK** - Wokół terenów kolejowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem, ustala się strefę ochronną wynoszącą min. 10,0 m od granicy terenów kolejowych, w strefie tej obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla terenów wskazanych pod zabudowę, wynoszącą:

1) jezdni drogi wojewódzkiej – dla terenów zabudowy usługowej - 12,0, dla zabudowy mieszkaniowej 30 m., od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;

2) od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDZ - 10,0 m;

3) od linii rozgraniczającej drogi gminnej KDL - 10,0 m;

4) od linii rozgraniczającej drogi gminnej KDD - 6,0 m;

5) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW - 6,0 m;

6) od linii rozgraniczającej drogi pieszo – jezdnej KDX - 6,0 m.

2. Odległości od granicy oraz od terenów pozostałych z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się kształtowanie budynków z zachowaniem charakteru regionalnego lecz jednocześnie z zachowaniem odrębności. Wskazany akcent architektoniczny wyróżniający poszczególne budynki lub zespół budynków realizowanych w ramach wydzielonego terenu.

§ 16. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody.

1. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MW/U - wynoszącą 40%;

2) U/MN - wynoszącą 40%;

3) MN/U – wynosząca 45%;

3) U - wynoszącą 30%;

4) ZP, ZO, R - wynoszącą 90%;

5) WS - nie ustala się;

6) KSg - 10%.

2. Dla terenów komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej oraz ciągów pieszo - jezdnych powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się. Obowiązuje, w miarę możliwości terenowych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wygradzającej chodniki i drogi rowerowe od jezdni.

3. Obowiązuje utrzymanie zadrzewień wzdłuż dróg istniejących, usunięcie drzewa możliwe jest jedynie przy przebudowie, dla utrzymania widoczności i bezpieczeństwa ruchu przy zastosowaniu przepisów odrębnych.

4. W projekcie zagospodarowania działki lub terenu na etapie projektu budowlanego, należy uwzględnić, poprzez zachowanie w stanie naturalnym, te rejony, na których występują istniejące, cenne pod względem przyrodniczym i środowiskowym zbiorowiska roślinne, w tym obejmujące stanowiska chronionych gatunków roślin oraz miejsca rozrodu zwierząt, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

5. W sposobie zagospodarowania działki lub terenu należy, przy lokalizacji inwestycji budowlanych, uwzględnić istniejące drzewa, na zasadach przepisów odrębnych.

6. Obowiązuje zastosowanie rozwiązań budowlanych przy projektowaniu budynków w terenie oznaczonym symbolem 4.MW/U dla zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu (zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 17. Ustalenie zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

Część południowa obszaru, jak zaznaczono na rysunku, objęta jest strefą ochrony archeologicznej.

§ 18. Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MW/Uw tym 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, preferowane usługi w parterach, dopuszcza się budowę odrębnych budynków tylko mieszkalnych lub tylko usługowych;

2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,50 – 1,60;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 35%;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 40% powierzchni działki;

5) dla funkcji głównej (budynków mieszkalnych) lub zespołu budynków do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, zabudowa uzupełniająca: garaże; Dopuszcza się maks. dwie kondygnację podziemne pod całym lub częścią budynku; Dla funkcji usługowej maksimum dwie kondygnacje.

6) Wysokość budynków funkcji głównej (mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części nadziemnej budynku, do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych), maksimum 16,5 m, dla funkcji usługowej maksimum - 9,5 m, dla funkcji uzupełniającej - 6,0 m npt.;

7) Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego zabytkowej części miasta, przy czym, wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°; Wskazane wyróżnienie architektoniczne budynków realizowanych w miejscach eksponowanych: u zbiegu ulic, na osi ulic itp.; dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U dopuszcza się dachy płaskie, architektura budynków nowoczesna. Na całym terenie MW/U dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie oraz architekturę nowoczesną z zastosowaniem dużej ilości metalu i szkła;

8) Wysokość poziomu parteru maksimum 1,00 m npt.;

9) Dachy ostre kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości. Dla dachów płaskich rodzaju i koloru pokrycia nie ustala się.

10) Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności mieszkalnych.

11) w strefie 50 m od granic terenu cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych, budynków i obiektów usług gastronomii, obiektów i budynków związanych z produkcją lub magazynowaniem artykułów żywnościowych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **U, w tym 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki usługowe;

2) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15 - 0,60;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 30%;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 30% powierzchni działki;

5) Budynki o maksymalnej wysokości - do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, dla terenu 1.U jedna kondygnacja bez kondygnacji podziemnej; na pozostałych terenach dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;

6) Wysokość budynków od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych; dla terenu oznaczonego symbolem 1.U maksymalna wysokość - 6,0 m npt., dla terenów oznaczonych symbolem 2.U, 3.U, 4.U, 5.U maksymalna wysokość - 9,0 m npt.;

7) Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego obszaru, przy czym wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°;

8) Wysokość poziomu parteru dla terenu o symbolu 1.U minimum 1,6 m n.p.m., przy zabezpieczeniu budynku przed powodzią do 2,6 m n.p.m., dla pozostałych terenów maksimum 0,60 m npt.;

9) Dach kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości, dla budynków o nachyleniu 20° rodzaju pokrycia nie ustala się. Nie dopuszcza się pokryć wszystkich odcieni koloru niebieskiego i zielonego;

10) Realizacja budynków oraz terenu wokół budynku w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach

projektów realizacyjnych, należy przewidzieć urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych.

11) Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności mieszkalnych.

12) w strefie 50 m od granic terenu cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych, budynków i obiektów usług gastronomii, obiektów i budynków związanych z produkcją lub magazynowaniem artykułów żywnościowych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **U/MN, w tym 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN,** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki usługowe, mieszkalno - usługowe lub mieszkalne;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 – 1,50;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 50%;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 40% powierzchni działki;

5) Budynek lub zespół budynków, maksymalna wysokość - do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym bez kondygnacji podziemnych;

6) Wysokość budynków od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych, maksymalna wysokość dla nowych budynków - 9,5 m npt.; akceptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację w ramach ustaleń planu;

7) Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla zabudowy staromiejskiej, przy czym, wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;

8) Wysokość poziomu parteru dla nowej zabudowy maks. 0,9 m n.p.t., przy zabezpieczeniu budynku przed powodzią do 2,6 m n.p.m.;

9) Dach kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości.

10) Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności mieszkalnych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **MN/U, w tym 1.MN/U, 2.MN/U** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki mieszkalno - usługowe lub mieszkalne i usługowe;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 – 1,00;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej maksimum 35%;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 45% powierzchni działki;

5) budynek lub zespół budynków, maksymalna wysokość - do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym bez kondygnacji podziemnych;

6) Wysokość budynków od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy lub najwyżej położonego punktu zbiegu połaci dachowych, maksymalna wysokość dla nowych budynków - 9,5 m npt.; akceptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację w ramach ustaleń planu;

7) Forma architektoniczna projektowanych budynków, w tym geometria dachów, musi nawiązywać do cech zabudowy charakterystycznej dla zabudowy staromiejskiej, przy czym, wymaga się stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych, z kalenicą na osi budynku i symetrycznych spadkach połaci dachowych, nachylonych do płaszczyzny poziomej pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;

8) Wysokość poziomu parteru dla nowej zabudowy minimum 0,9 m n.p.m.;

9) Dach kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w tonacjach czerwieni lub szarości.

10) Prowadzenie działalności w obiektach usługowych nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w szczególności mieszkalnych.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **KSg** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) zespół garaży - budynki parterowe zespolone, o jednorodnym pokryciu dachów dla całego zespołu;

2) akceptuje się wysokość zabudowy, nachylenie i rodzaj pokrycia dachu.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Teren zieleni publicznej do uporządkowania oraz zagospodarowania;

2) Wskazane dosadzenia zieleni od strony cmentarza;

3) Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację parkingu dla cmentarza oraz małej architektury.

7. Na terenie oznaczonym symbolem **ZO** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się zieleń ogrodową, w tym:

a) alejki,

b) altanki,

c) elementy małej architektury,

d) urządzenia rekreacyjne,

e) sieci podziemne i nadziemne.

2) Powierzchnia biologicznie czynna 1 działki, w stosunku do całkowitej powierzchni tej działki min. 90%;

3) Jedna altanka na jednej działce o powierzchni do 25,0 m²; Wysokość altanki do 6,0 m npt.;

4) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy przyległej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDG.

8. Na terenie oznaczonym symbolem **R** ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Zakaz zabudowy zagrodowej i gospodarczej;

2) Dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i budowli związanej z infrastrukturą techniczną dla obsługi terenu w ramach ustaleń planu oraz infrastruktury tranzytowej.

9. Realizacja budynków oraz ustaleń planu w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, należy przewidzieć urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych.

§ 19. Dostęp do terenu oraz lokalizacja parkingów.

1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem:

1) 1.MW/U z dróg publicznych 1.KDD i 2,KDD; 2.MW/U z drogi publicznej 1.KDL; 3.MW/U z dróg publicznych 3.KDD lub 1.KDL; 4.MW/U z dróg wewnętrznych realizowanych w ramach zagospodarowania

terenu odchodzących z drogi 2.KDZ lub drogi publicznej 3.KDD; Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi terenu z drogi wojewódzkiej KDG oraz nie nowych dróg wewnętrznych odchodzących OD drogi KDG;

2) 1.U z drogi publicznej 5.KDD; 2.U i 3.U tak jak dotychczas z drogi wojewódzkiej 1.KDZ; 4.U z drogi publicznej 2. KDD lub 1.KDX; 5.U z drogi 1.KDX;

3) 1.U/MN i 2.U/MN z drogi publicznej 6.KDD;

4) 3.U/MN z drogi publicznej 2.KDZ i 2.KDD;

5) 4.U/MN z drogi publicznej 4.KDD;

6) 5.U/MN z drogi publicznej 2.KDL i 4.KDD;

7) 1.MN/U i 2.MN/U z dróg publicznych 1.KDL, 2.KDL i 4.KDD;

8) do pozostałych terenów z dróg publicznych KDD oraz KDX.

2. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych realizowanych w granicy działki przeznaczonej pod:

1) MW/U – 1 miejsce na 1 mieszkanie lub pokój do wynajęcia, ponadto na 10 miejsc postojowych min. 1 miejsce postojowe na kartę;

2) U – 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługi, nie mniej jednak niż 2 miejsca na teren przeznaczony pod usługę oraz na 5 miejsc postojowych min. 1 miejsce na kartę, nie mniej jednak niż 1 miejsce na terenie.

3) U/MN – 1 miejsce na mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz 2 miejsca na usługę w tym 1 miejsce na kartę;

4) MN/U – 1 miejsce na mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na usługę wg potrzeb;

5) Dla terenu KSg i ZP miejsc postojowych nie wyznacza się. Dla terenu oznaczonego symbolem ZO miejsca postojowe znajdują się poza obszarem planu.

§ 20. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

1. Zakazuje się inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, które przekraczałby normy wynikające ze wymaganych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów środowiskowych właściwych dla strefy ochrony uzdrowiskowej B.

2. Zakazuje się usług handlu o powierzchni większej niż 400 m2

3. Zakazuje się umieszczenia reklam wolnostojących. Dopuszcza się umieszczenie szyldów i reklam usług znajdujących się w obiekcie.

4. Zakazuje się budowli i urządzeń pozyskania energii metodą odnawialną pow. 100 kV oraz budowli w postaci wiatraka, dopuszcza się budowę urządzeń do produkcji energii w postaci solarów umieszczanych na dachach na potrzeby własne.

§ 21. Określenie szczegółowych zasad podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Utrzymuje się istniejące granice geodezyjne działek.

2. Wyznacza się tereny pod drogi publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

3. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem 1.U i 4.U na działki o powierzchni min. 0,5 ha, oraz 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U na działki o powierzchni min. 0,5 ha pod budownictwo wielorodzinne mieszkaniowo - usługowe oraz pod usługi o minimalnej powierzchni 0,5 ha.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych, jeżeli będą niezbędne na:

1) poszerzenie lub wyznaczenie drogi;

2) wyznaczenie ciągu pieszego;

3) drogi rowerowej;

4) wyznaczenie terenu pod budowę urządzeń lub budowli infrastruktury technicznej;

5) powiększenie działki sąsiedniej.

§ 22. 1. **Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu pod symbolami literowymi: KDG, KDZ, KDL, KDD i KDX - tereny dróg publicznych oraz innych wydzielonych ciągów i urządzeń komunikacji publicznej,** w tym:

1) Tereny dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych:

a) 1.KDG - teren drogi klasy głównej (G) droga nr DW504 w zarządzie dróg wojewódzkich (znajdującej się poza rysunkiem planu),

b) 1.KDZ - teren drogi klasy zbiorczej (Z) droga nr DW505 w zarządzie dróg wojewódzkich,

c) 2.KDZ - projektowana droga gminna,

d) 1.KDL – istniejąca droga gruntowa projektowana do podniesienia do parametrów klasy lokalnej,

e) 2.KDL - istniejąca droga gruntowa projektowana do podniesienia do parametrów klasy lokalnej,

f) 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD - tereny ulic klasy dojazdowej (D);

2) Tereny innych wydzielonych ciągów i urządzeń komunikacji publicznej: 1.KDX - tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych;

3) Szerokość wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pasów drogowych ulic i innych ciągów komunikacji publicznej, o których mowa w ust. 1 - wg rysunku planu;

4) Na terenach określonych w pkt 1 przewiduje się i dopuszcza lokalizację: chodników, tras rowerowych i zieleni izolacyjnej;

5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w ciągu dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi pieszo jezdnej KDX. Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w ciągu dróg wojewódzkich KDG i KDZ oraz drogi gminnej klasy zbiorczej (KDZ);

6) Na terenach, o których mowa w pkt 1 minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej;

7) W liniach rozgraniczających drogi publiczne (z wyjątkiem drogi wojewódzkiej) oraz drogach wewnętrznych, ciągach pieszo - jezdnych, pieszych i rowerowych dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 23. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągu komunalnego, którego ujęcie znajduje się w m. Fromborku i wsi Roninie;

2) Ustala się budowę głównych sieci i urządzeń wodociągowych na obszarze planu w układzie pierścieniowym, prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych; dopuszcza się przebieg sieci na pozostałych terenach na warunkach przepisów odrębnych;

3) Ustala się doprowadzenie wody do poszczególnych odbiorców za pomocą przyłączy.

2. Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) Obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do układu kanalizacji miasta Fromborka z oczyszczalnią ścieków we Fromborku;

2) Ustala się, że wszystkie ścieki z terenów objętych planem odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków.

3. Ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych:

1) Podstawowy element odwodnienia obszaru stanowią sieć kanalizacji deszczowej oraz na terenie 1.U rów otwarty przebiegające przez obszar opracowania;

2) Utrzymuje się naturalny charakter wszystkich istniejących cieków oraz przebieg rowu melioracyjnego;

3) Wzdłuż ulic publicznych klasy lokalnej, wewnętrznej i dojazdowej należy zrealizować sieć kanalizacji deszczowej, z której wody opadowe podczyszczone w separatorach należy odprowadzić do rowów melioracyjnych.

4. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemu sieci komunalnej ogrzewania ustala się:

1) Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej kotłowni Frombork;

2) Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci ciepłowniczej miejskiej;

3) Dopuszcza się sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

4) Nakazuje się, ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, wykorzystywać w źródłach ciepła paliwa czyste ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza, z zakazem stosowania w nowych obiektach paliw stałych, w tym drewna i biomasy, jako podstawowego źródła ciepła.

5. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze miasta, dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych podziemnych oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych na obszarze planu w miarę zaistniałych potrzeb, szczegółowa lokalizacja, ilość dodatkowych linii i stacji SN/NN wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych w planie odbiorców.

2) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi strefy ochronne, w których obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

6. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych ustala się:

1) Utrzymuje się przebieg istniejących sieci i obecną lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;

3) Wskazuje się, jako zasadę, lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w lub na obiektach budowlanych, z dopuszczeniem wolnostojących obiektów infrastruktury teletechnicznej lokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

4) Dopuszcza się na obszarze objętym planem realizację nowych oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą tego obszaru przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym realizację sieci tranzytowych, szerokopasmowych.

7. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się:

1) Obecnie na terenie miasta i gminy Frombork opracowania brak sieci gazowej.

2) Docelowo po wybudowaniu sieci – zaopatrzenie z tej sieci.

§ 24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 25. Traci moc uchwała Nr XI/68/2007 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Frombork w obszarze objętym zmianą planu.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Fromborka.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warrmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej we Fromborku

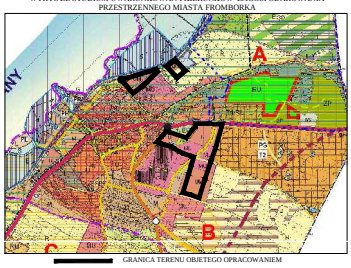
Barbara Kędzierska

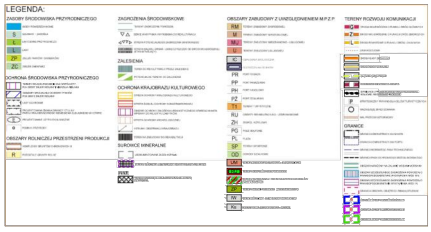
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBSZARU OBRĘBÓW 2, 5 i 7 MIASTA FROMBORK

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 16 lipca 2015 r.

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORKA





N

PODZIAŁKA
0 50m 100m

Działanie 6.2.2 Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka
INNOWACYJNY SYNERGIA SPRAWNOŚCI.
UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

USTALENIA PLANU

USTALENIA LINIOWE:

- OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM
- LINIE ROZGRANICZAJACE O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENU

- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZP — TEREN ZIELENI PUBLICZNEJ
- ZO — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- U/MN — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- R — TERENY ROLNE
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

UWARUNKOWANIA KULTUROWE:

- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

INFRASTRUKTURA I KOMUNIKACJA:

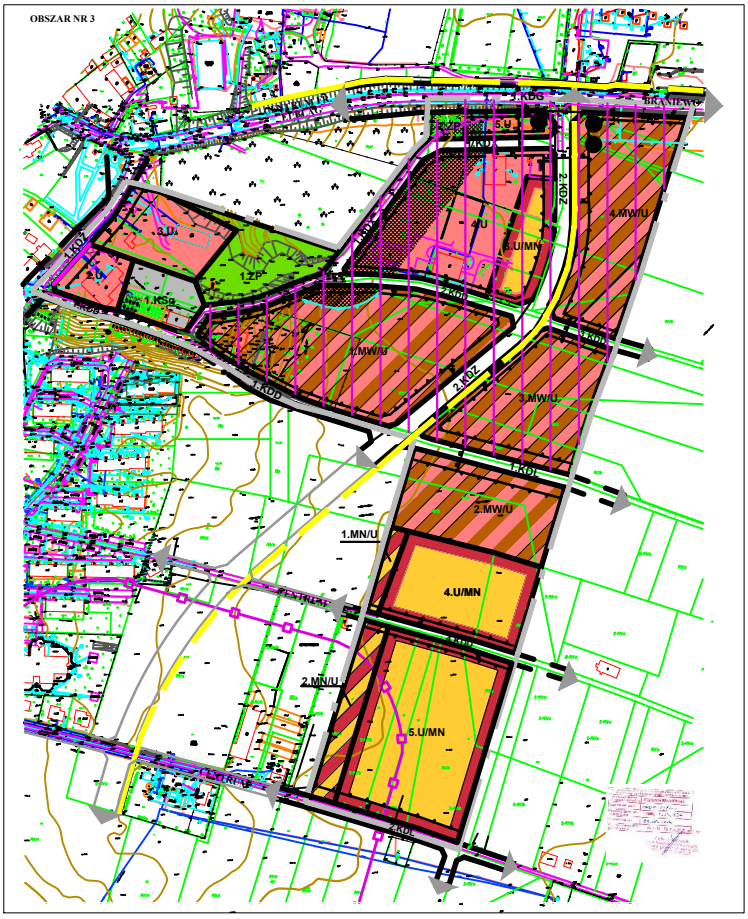
- KSg — KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA - GARAŻE
- KDG — DROGI KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ — DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDD — DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- KDX — DROGI PIESZO - JEZDNE
- KX — GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- AKCENT ARCHITEKTONICZNY

INFORMACJE:

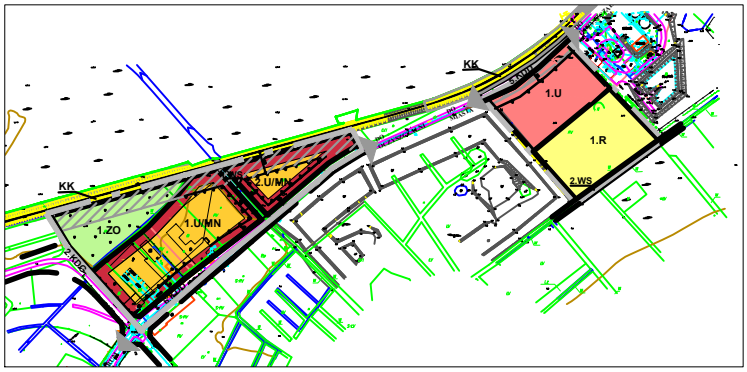
- 50 m STREFA OD CMENTARZA ZAKAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- KK — TERENY KOLEJOWE
- STREFA OCHRONNA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA OCHRONY UJĘCIA WODY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA RYSUNKIEM PLANU

UWAGA:
OBSZARY NR 1 i NR 2 W CAŁOŚCI ZNAJDUJĄ SIĘ W:
1. OBSZARZE NARAŻONYM NA ZALANIE WODAMI MORSKIMI
2. PASIE OCHRONNYM BRZEGU MORSKIEGO

OBSZAR NR 3



OBSZAR NR 2 OBSZAR NR 1



Pracownia Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego
Dag-mar
ul. Kopernika 4/10, 82 - 300 Elbląg, adres do korespondencji Wiedzowa1/23, 82 - 300 Elbląg, NIP: 5761005135, REGON: 281372827, e-mail: dhma1@wp.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBSZARU OBRĘBÓW 2, 5 i 7 MIASTA FROMBORK
ZAŁACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/60/15 RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU Z DNIA 16 lipca 2015 r.

2015 R	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	inż. arch. Anna Talaga wpisana na listę zawodową Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G - 091/2002
PROJEKTANT	mgr Dagmara Kosenacka wpisana na listę zawodową Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G - 266/2009
ASYSTENT	lic. Agata Ujazdowska, mgr inż. Monika Skoczyńska
OPRACOWANIE PRZYRODNICZE	mgr Aneta Wojtaszek

Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/60/15
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 16 lipca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBSZARU OBRĘBÓW 2, 5 I 7 MIASTA FROMBORK

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska we Fromborku rozpatruje uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3

do uchwały nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 16 lipca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA CZĘŚCI OBSZARU OBRĘBÓW 2, 5 I 7 MIASTA FROMBORK

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy, charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale Rady Miejskiej we Fromborku w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta i Gminy Frombork zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. <u>Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:</u>
   a. Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych 1.KDZ (ul. ZHP), 1.KDG (ul. Braniewska), 6.KDD i 5.KDD (ul. Mickiewicza), które będą przebudowywane i modernizowane w zależności od potrzeb.
   b. Rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych: 1.KDX, 4.KDD, 2.KDL, 1.KDD i 1.KDL (ul. Osiedle Słoneczne).
   c. Rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych obejmuje także budowę nowych dróg: 2.KDZ, 2.KDD i 3.KDD.
2. <u>Przebudowa, rozbudowa i budowa sieci uzbrojenia terenu:</u>
   a. W zakresie zaopatrzenia w wodę: rozbudowa sieci miejskiej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową.
   b. W zakresie odprowadzania ścieków: rozbudowa sieci miejskiej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej.
   c. W zakresie odprowadzenia wód: rozbudowa sieci miejskiej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej

funkcjonowania w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się z poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. dotacje unijne, dotacje z funduszy krajowych, kredytów, pożyczek, innych środków zewnętrznych,
3. Udział inwestorów w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy

Bezpośrednie przygotowanie, realizacje, koordynację i obsługę finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzą właściwe jednostki organizacyjne w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowość przebiegać będą w zależności od przyjętych zadań w budżecie gminy Frombork.