



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 1 czerwca 2023 r.

Poz. 3174

UCHWAŁA NR XXXIII/444/22 RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU

z dnia 27 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu portu Frombork

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) oraz 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) w związku z uchwałą Nr X/100/19 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu portu Frombork **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjętego uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.,**

Rada Miejska we Fromborku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Obszar planu położony jest w rejonie obszaru lądowego portu morskiego Frombork.

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

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 10,7052 ha.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000 – z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne .gml.

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

§ 3. Celem planu jest zmiana przeznaczeń terenów i ustalenie nowych przeznaczeń oraz stworzenie ram prawnych dla racjonalnego, kompleksowego i harmonijnego zagospodarowania – z uwzględnieniem linii brzegowej Zalewu Wiślanego, granic portu, nadbrzeżnego pasa technicznego oraz potrzeb mieszkańców i zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1;
- 3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o ustalonym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz, ryzalit, schody zewnętrzne, ganek, podcień, wystawka, weranda.

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

§ 5. 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki.

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

§ 6. 1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
USTALENIA W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 7. 1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury budynków określa dział III.

2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak podcień, wystawki, ganki, werandy, wykusze, facjaty, ryzality i lukarny.

3. W ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 3.
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 8. 1. Funkcjonowanie terenów zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich.

2. Przy realizacji ustaleń planu należy zachować dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych, z uwzględnieniem istniejącej zieleni oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 – dwóch budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków i strefy ochrony krajobrazu kulturowego.

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

2. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania budynków sąsiednich ani lokali mieszkalnych.

§ 10. W obszarze planu nie występują:

- 1) obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
- 2) główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne;
- 3) lasy;

4) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. W obszarze planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące:

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

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

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

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

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE NABRZEŻNEGO PASA TECHNICZNEGO I OBSZARU LĄDOWEGO PORTU MORSKIEGO

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

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

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

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

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

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

2. W obszarze planu poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu przed spiętrzeniami sztormowymi, gwarantowany przez system ochrony brzegu, wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia spiętrzenia sztormowego, przy którym system brzegowy pozostaje odporny oraz zapewnia bezpieczeństwo przez powodzią i erozją zaplecza – wynosi 100.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 17. W obszarze planu na terenie UT/U3 występują dwa budynki proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – obejmuje się te budynki ochroną ustaleniami planu – ochronie podlega: ich usytuowanie, gabaryty, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, historyczny materiał i historyczna kolorystyka:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Portowej 6, działka nr 274/8 obręb 6 Frombork; datowanie pierwsze 25 lat XX w.;
- 2) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą w parterze przy ul. Portowa 4, działka nr 4/1 obręb 6 Frombork; datowanie pierwsze 25 lat XX w.

§ 18. W części obszaru planu występują:

- 1) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe, w tym zakaz prowadzenia nowych linii napowietrznych i zakaz lokalizacji masztów i wież, z wyłączeniem urządzeń związanych w funkcjonowaniem stacji meteorologicznej i bosmanatu portu oraz innych urządzeń niezbędnych dla zapewnienia funkcjonowania portu morskiego;
- 2) strefa ochrony archeologicznej – wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19. W obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) inne obiekty w ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 4) inne stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 5) inne strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- 6) dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

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

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

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

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

Rozdział 7.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

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

§ 22. 1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie istniejąca sieć wodociągowa z możliwością jej rozbudowy.

2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 21.

§ 23. 1. Obowiązuje realizacja sieci kanalizacji sanitarnej, połączonej z oczyszczalnią ścieków, zlokalizowaną poza obszarem planu w mieście Frombork.

2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 21.

3. Obowiązują aktualne przepisy odrębne, dotyczące aglomeracji Frombork.

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

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

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

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

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

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

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

§ 25. 1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia z możliwością jej korekty i rozbudowy w oparciu o zasady określone w § 21.

2. Nowe odcinki linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 15 kV – należy realizować w postaci kabli podziemnych.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków, z wyłączeniem budynków proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

4. Wyklucza się możliwość realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

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

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

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

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

§ 28. 1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Dopuszcza się korektę przebiegu i rozbudowę podziemnej sieci telefonicznej oraz możliwość realizacji sieci szerokopasmowych – w oparciu o zasady określone w § 21.

§ 29. W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Miejską z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ III.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

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

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

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

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

§ 31. 1 Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PM2 o pow. 0,2327 ha na teren funkcji portowych.

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

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

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie PM2 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U2 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) funkcja usług turystycznych z zabudową usługową; dopuszcza się funkcje, które nie będą w konflikcie z funkcjonowaniem portu morskiego, w tym o charakterze gastronomicznym, handlowym, pensjonatowym,

apartamentowym, żeglarskim, rekreacyjnym, turystycznym, celu publicznego i obsługi portu; w ramach powyższych funkcji dopuszcza się wynajem – krótkoterminowy i długoterminowy;

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

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie UT/U3 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) funkcje podstawowe – port rybacki i funkcje usługowe o charakterze biurowo-administracyjnym – związane z obsługą portu morskiego, w tym urząd morski, bosmanat portu i inspektorat rybołówstwa morskiego;
- 2) funkcje uzupełniające – dopuszcza się funkcje, które nie będą w konflikcie z funkcjonowaniem portu rybackiego ani portu morskiego, w tym funkcje o charakterze gastronomicznym, handlowym, pensjonatowym i apartamentowym;

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

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie PR/U4 lub na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) funkcja sportowo-rekreacyjna, połączona z placem zabaw;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
- 3) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) funkcja sportowa lub sportowo-rekreacyjna;
- 2) możliwość realizacji boiska z mobilnymi trybunami;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;

- 4) dopuszcza się tylko takie funkcje sportowe i sportowo-rekreacyjne, które nie będą w konflikcie – z funkcjonowaniem portu morskiego – co będzie możliwe do momentu realizacji funkcji ściśle portowych w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania portu morskiego;
- 5) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) funkcja mieszana usług rekreacyjnych i funkcji sportowo-rekreacyjnych w nawiązaniu do funkcji uzdrowiskowego terenu aktywnego wypoczynku i kinezyterapii; dopuszcza się zabudowę usługową o charakterze gastronomicznym i handlowym; w ramach funkcji sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się siłownie terenowe, małe boiska, place gier i zabaw oraz inne formy aktywnego wypoczynku;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – nie ustala się;

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – 0,30;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UR2/US3 lub działki budowlanej – 30 %;
- 7) budynki – maksymalna wysokość do 9,5 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub dach wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki;
- 8) wzdłuż ciągu pieszego KP, będącego promenadą – dopuszcza się obiekty tymczasowe estetyczne parterowe z dachem dwuspadowym, gastronomiczne, handlowe oraz inne usługowe związane z wypoczynkiem, w tym wypożyczalnie – na czas sezonu letniego, z możliwością wydłużenia na pozostałą część roku; obiekty tymczasowe o takim samym charakterze na terenie UR2/US3 oraz na terenach UT/U3 i UR1;
- 9) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obowiązuje priorytet funkcji zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
- 3) dopuszcza się tylko takie funkcje plażowe i obiekty plażowe, które nie będą w konflikcie – z funkcjonowaniem portu morskiego ani z istniejącą zielenią naturalną – co będzie możliwe do momentu realizacji funkcji ściśle portowych w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania portu morskiego;
- 4) dopuszcza się różne formy zieleni oraz wody powierzchniowe;
- 5) obowiązują ustalenia § 23 ust. 6.

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

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

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

- 1) obowiązuje funkcja zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 5;
- 3) dopuszcza się różne formy zieleni oraz wody powierzchniowe.

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

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

2. Dla KDD minimalne szerokości pasa drogowego wynoszą 10 m i rzeczywiste szerokości pasa drogowego tak jak na rysunku, przy uwzględnieniu placu do zawracania.

3. Obowiązują stosowne ustalenia § 20.

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

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

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

2. Rzeczywiste szerokości KPM wynoszą tak jak na rysunku.

3. Dopuszcza się stosowną przebudowę KPM przy uwzględnieniu zagadnień bezpieczeństwa spacerowiczów i stosownej estetyki jako elementu eksponowanego w przestrzeni, z którego można obserwować krajobraz Fromborka.

§ 46. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem E o pow. 0,0058 ha na tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Na terenie jak w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne w zakresie elektroenergetyki.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. W obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork – uchwalonego uchwałą Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1).

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/444/22

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 27 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu portu Frombork 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/444/22

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu portu Frombork – nie będą nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Jedynym skutkiem będzie konieczność poszerzenia placu do zawracania na zakończeniu ulicy dojazdowej.

2. Rozstrzygnięcie

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

Przyjmuje się konieczność poszerzenia placu do zawracania na zakończeniu ulicy dojazdowej jako drogi publicznej.

Inwestycja wyżej wymieniona będzie finansowana w oparciu o obowiązujące przepisy i zawartą umowę – w całości lub w części z budżetu gminy oraz będzie mogła być finansowana ze źródeł zewnętrznych, takich jak fundusze strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne środki, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionej inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/444/22

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