



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 21 lutego 2025 r.

Poz. 839

UCHWAŁA NR IX/85/25 RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU

z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXI/415/22 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7, Rada Miejska we Fromborku uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,4822 ha.

3. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar w metrach;
- 5) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Na terenie objętym planem obowiązują definicje terminów użytych w planie:

- 1) linia rozgraniczająca - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, przedproża, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy na gruncie, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, jednak nie więcej niż o 1,0 m;
- 3) obiekt budowlany dysharmonizujący walory krajobrazowe i kulturowe - obiekt niezgodny z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w planie, o obniżonych walorach estetycznych który w istotny sposób narusza integralność krajobrazu;
- 4) teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) KDZ - teren drogi zbiorczej;
- 3) KDD - teren drogi dojazdowej.

§ 7. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie należy stosować tradycyjne materiały wykończenia elewacji budynków naturalne lub o charakterze mineralnym, takich jak tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorze białym, beżowym, brązowym, jasnoszarym, czerwieni naturalnej (ceglastej). Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki.

3. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. Ustala się, że osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki.

5. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

§ 8. Ustala się obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powinno nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy budowie (rozbudowie, modernizacji) obiektów budowlanych należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty;
- 6) w trakcie realizacji inwestycji obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony wszystkich aspektów środowiska na obszarze prowadzenia prac, w tym konieczność ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu - z dopuszczeniem przekształceń związanych z lokalizacją obiektów budowlanych dopuszczonych planem;
- 7) należy ograniczyć działania powodujące obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 8) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 9) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW-U, dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez zakaz realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: Obszar planu położony jest w granicach strefy „B” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Frombork, dla której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikających z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

2. Nowe budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe winny być sytuowane od drogi wojewódzkiej nr 505 (ul. Młyńska) w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach odrębnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.

1. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia droga publiczna wojewódzka nr 505 (ul. Młyńska) klasy drogi zbiorczej oraz drogi gminne stanowiące zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniające obsługę komunikacyjną terenu objętego planem.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów handlowych minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla restauracji, kawiarni, innych z zakresu gastronomii, minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla zabudowy usługowej innej niż ta wymieniona w pkt 3, 4 minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

1. Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę, wymianę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym).

2. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, wymiany obiektów i sieci urządzeń infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 1. pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych, kanałów krytych, rowów otwartych, lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych.

6. Na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane drewny i sączi drenarskie, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku ich przerwania należy je przywrócić do pierwotnego stanu funkcjonowania.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej;
- 2) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemne;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się lokalizację obiektu stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

9. Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub bezprzewodowo.**10. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych z wykluczeniem systemów opartych na spalaniu paliw;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych, urządzeń wytwarzających energię cieplną z biogazu lub biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych - z sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej. Realizacja nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, wyłącznie jako sieci podziemne.

12. Gospodarowanie odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW-U:

- 1) minimalna powierzchnia działki- 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną od 70° do 135°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych****§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNW-U.**

1. Powierzchnia terenu: 0,3903 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszczone usługi obejmują:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi zdrowia (w formie gabinetów lekarskich, medycyny estetycznej);
- 4) usługi biurowe (kancelarie, pracownie itp.).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących;
- 4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 5) poziom parteru maksymalnie 1,0 m nad poziomem istniejącego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,75;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku mieszkalno-usługowego, usługowego: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0 m,
 - b) dla budynku mieszkalno-usługowego, usługowego: 12,5 m,
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;
- 11) dachy: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 33° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;
- 12) pokrycie dachów: dachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej);
- 13) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich budynków.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi wojewódzkiej nr 505 (ul. Młyńskiej) wraz terenem 1KDZ stanowiącym poszerzenie pasa drogowego.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDZ.

1. Powierzchnia terenu: 0,0858 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren 1KDZ - stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 505, ul. Młyńska (poza granicami planu), przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się możliwość lokalizowania: ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD.

1. Powierzchnia terenu: 0,0061 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) teren 1KDD - stanowi fragment pasa drogowego projektowanej drogi dojazdowej poza granicami planu, przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się możliwość lokalizowania: ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział 4.
Przepisy Końcowe**

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Jarosław Makarewicz



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK DLA TERENU DZIAŁKI NR 88 W OBRĘBIE FROMBORK 7

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/85/25 RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU Z DNIA 28 STYCZNIA 2025 ROKU

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR W METRACH
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

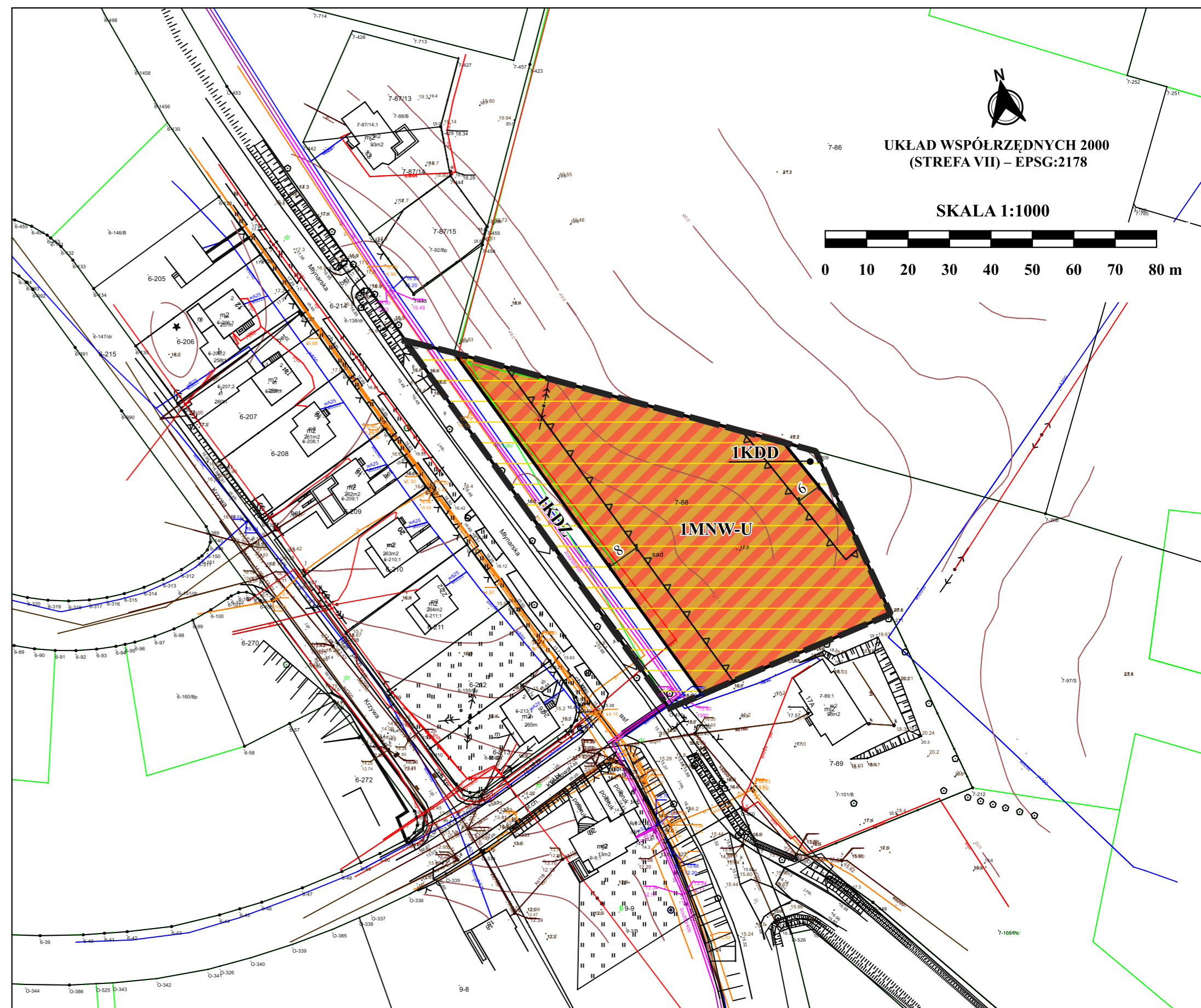
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY FROMBORK



LEGENDA:

OBSZARY ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM M.P.Z.P.

- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- TERENY ROZWOJU KOMUNIKACJI
DROGI WOJEWÓDZKIE O FUNKCJI DRÓG ZBIORCZYCH
- GRANICE
GRANICA STREFY UZDROWISKOWEJ B



Mapa zasadnicza w skali 1:1000 wg stanu na dzień 22 października 2024 r., udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Braniewie
Licencja nr GkO.6642.518.2024_2802_N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/85/25
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 28 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska we Fromborku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) Burmistrz Miasta i Gminy Frombork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7.

2. Termin wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 04.11.2024 r. do 25.11.2024 r., a w dniu 19.11.2024 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 09.12.2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

§ 2. Rada Miejska we Fromborku stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7 uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/85/25
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 28 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska we Fromborku rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Frombork oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/85/25

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 28 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1130) zostały przygotowane i zapisane w postaci cyfrowej jako dokument elektroniczny w postaci pliku .gml

Uzasadnienie

1. Wstęp

Do opracowania miejscowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr XXXI/415/22 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu działki nr 88 w obrębie Frombork 7.

Przedmiotowy teren objęty planem znajduje się w południowej części miasta Frombork przy drodze wojewódzkiej nr 505 Frombork - Młynary - Pasłek. Obszar opracowania stanowią grunty S-PsIV, S-RV o łącznej powierzchni 0,4822 ha.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork przyjęty uchwałą nr XI/68/2007 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork. Zgodnie z powyższą uchwałą teren objęty planem położony jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo w terenie dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej.

Opracowany plan ma na celu umożliwienie zgodnie z wnioskiem właściciela terenu prawne przygotowanie terenu dla realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usług, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie miasta i gminy Frombork określoną w 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. w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork (tekst jednolity).

Tereny wskazane do opracowania planu zostały określone w kierunkach zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej, częściowo jako tereny rozwoju komunikacji – drogi wojewódzkie o funkcjach dróg zbiorczych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to kluczowe elementy planu, w związku z czym regulacje w tym zakresie, określono w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych §16, gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikającego z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa warmińsko-mazurskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

W planie w §8, §9 oraz poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe w granicach objętych planem.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Teren wskazany do opracowania nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ponadto wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §13 planu.

W granicach planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP - Archeologicznego Zdjęcia Polski.

Natomiast zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego prawie cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego. W planie uwzględniono położenie obszaru w strefie ochrony krajobrazu poprzez ustalenie zakazu realizacji obiektów budowlanych dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe w §12.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, które mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

2.7 Prawo własności.

Plan realizuje prawo do zabudowy terenu objętego planem w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. W strukturze własności gruntów występują wyłącznie tereny należące do osób fizycznych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają ich rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Frombork zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ww. ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Frombork ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Frombork oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Frombork, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.11.2024 r. do 25.11.2024 r. po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ww. wyłożeniu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 19.11.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Miejską we Fromborku uchwałą nr XXXII/435/22 z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Frombork.

Przedmiotowy teren objęty planem został ujęty w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2022-2026.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Frombork w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie o możliwości składania wniosków instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych,

-sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Miejskiej we Fromborku projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami - do uchwalenia.