

UCHWAŁA Nr XI/68/2007
RADY MIEJSKIEJ GMINY FROMBORK
z dnia 27 września 2007 roku.

w sprawie:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128), art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319) oraz uchwały Rady Miejskiej Gminy Frombork nr IV/35/05 z dnia 27 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu, po sprawdzeniu spójności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Frombork”, na wniosek Burmistrza Rada Miejska Gminy Frombork uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia podstawowe

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Fromborka, obejmujący obszar opracowania w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:
 - 1) Załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali **1:2000**, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu.
 - 2) Załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
 - 3) Załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Akcencie architektonicznym** – oznacza to wyróżnienia wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji czy odmiennego materiału itp..
2. **Budynkach funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.
3. **Budynkach funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.
4. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.
5. **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu, powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi w m².
6. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
7. **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na działki o jednorodnym przeznaczeniu.
8. **Modernizacji** - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane prowadzone na istniejącym budynku, takie jak: rozbudowa, dobudowa, zmiana pokrycia dachowego, remont kapitalny, ocieplenie budynku, zmiana elewacji itp., które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczalne., które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczone. W obszarze pasa technicznego brzegu morskiego modernizacja dopuszczona wyłącznie w obrębie istniejących gabarytów obiektów..

9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
10. **Obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
11. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
12. **Powierzni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zieleń projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.
13. **Powierzni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów.
14. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
15. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.
16. **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.
17. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
18. **Terpie** – należy przez to rozumieć teren sztucznie podwyższony do rzędnej 2,5 m n.p.m. dla usytuowania budynku na terenach zagrożonych powodzią.
19. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego.
20. **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, itp.
21. **Usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.
22. **Ustalonej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą frontową linię zabudowy obiektów mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej (nie dotyczy budynków gospodarczych); dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.

23. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączy dachowych; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku

Użyte w niniejszej uchwale wyrażenia:

1. **Obiekt budowlany, budynek, budynek mieszkalny jednorodzinny** – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *prawo budowlane* (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami).
2. **Zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny, budynek użyteczności publicznej, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek rekreacji indywidualnej, budynek gospodarczy, kondygnacja nadziemna, piwnica, suterena, powierzchnia terenu biologicznie czynnego** – określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami).
3. **Powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa** – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 – *Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*.
4. **Droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna** – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz.U.Nr71. z 2000 r. poz.838 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr43, poz.430).

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 7) Określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
- 8) Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „**Ustalenia ogólne**” oraz w Rozdziale III „**Ustalenia szczegółowe**”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 2) Tereny dla których obowiązuje prawo górnicze.

§ 4

Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są:

1. Funkcja turystyczna - ośrodek turystyczny o znaczeniu międzynarodowym.
2. Funkcja portowa – wielofunkcyjny port morski(pasażerski, handlowy, jachtowy) oraz port rybacki.
3. Funkcja usług regionalnych – ośrodek kultury i nauki.
4. Funkcja usług ponadlokalnych – opieka zdrowotna oraz opieka nad dziećmi.
5. Funkcja usług podstawowych dla miasta i gminy.
6. Funkcja mieszkaniowa.

§ 5

Ustala się, że dla obszaru objętego planem w obowiązują przepisy szczególne, w momencie ich zmiany, także ich zmiany wniesione po uchwaleniu niniejszej uchwały.

Przepisy szczególne dla:

1. Obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- 1) Ustawa z dn. 16.04.2004 r. **O ochronie przyrody** (Dz.U. Nr 92 poz.880 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dn. 27.04.2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz.U. Nr 129.poz. 902 z 2006 r.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16.05.2005 roku **w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów natura 2000** (Dz. U. Nr 94 poz. 795)
- 4) Rozporządzenie Nr 54 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dn. 10.11.2005 r. **w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. warmińsko – mazurskiego** (Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 175 poz.1951 z 2005 r.
- 5) Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 62 z dnia 30 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie **w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego**, (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 3/2006 z 4 stycznia 2006 r., poz. 46).
- 6) Rozporządzenie Nr 8 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 26.01.2006 w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzna Elbląska (Dziennik Urzędowy woj. warmińsko-mazurskiego Nr 20 poz. 505 z 2006 r.)
- 7) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. **w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000** (Dz.U. 2004 nr 229 poz. 2313)

3. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód

- 1) Ustawa z dn. 18.07.2001r. – **Prawo Wodne** (tekst jednolity Dz. U. nr 239 poz. 2019 z 2005 r.) z późniejszymi zmianami.
- 2) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006 r. **w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego** (Dz.U. Nr 137, poz. 984).

4. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych

- 1) Ustawa z dn. 28 listopada 2003 r. **o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej** (Dz.U. Nr 229 poz. 2273 z późniejszymi zmianami).

- 2) **Decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa DL onl-40-50/93**
5. **Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych**
1) Ustawa z dn. 03. 02.1995 r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz.U. z dnia 22.02.1995 r. z późniejszymi zmianami).
6. **Obszarów gruntów rolnych przeznaczonych do zalesiania**
1) Ustawa z dn. 08. 06.2001 r. **o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesiania** (Dz.U. z 2001 r. Nr 73 poz. 764 z późniejszymi zmianami).
7. **Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – pas nadbrzeżny**
1) Ustawa z dn. 21. 03.1991 r. **o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej** (Dz.U. 03.153.1502. z późniejszymi zmianami).
2) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 01 czerwca 1998 r. **w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie** Dz.U. 1998.101.645
8. **Obszarów zagrożonych powodzią**
1) Ustawa z dn. 18.07.2001 r. **Prawo Wodne** (Dz.U. Nr 115 poz.1229.) oraz Ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. **o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw**.
9. **Obszarów o charakterze strategicznym dla kraju**
1) Ustawa z dn. 06.07.2001 r. **o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju** (Dz.U. Nr 97 poz.1051).

§ 6

W granicach opracowania znajduje się pas nadbrzeżny brzegu morskiego (Ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej). W obszar pasa nadbrzeżnego wchodzi pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego.

1. Wzdłuż wybrzeża, znajduje się **pas techniczny** brzegu morskiego (oznaczony na rysunku planu), który stanowi strefę wzajemną bezpośredniego oddziaływania morza i lądu i jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

W pasie technicznym obowiązuje:

- 1) Zakaz nowej zabudowy stałej i zabudowy tymczasowej.
 - 2) Dopuszcza się budowle ochrony brzegu, budowle i systemy ochrony przeciwpowodziowej.
 - 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę stałą, bez możliwości rozbudowy.
 - 4) W pasie technicznym obowiązuje „istniejący poziom bezpieczeństwa brzegu nie wyższy niż 20”.
4. Dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych poziom bezpieczeństwa wynosi:
- a) dla obszarów zlokalizowanych w obrębie pasa technicznego istniejący poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu nie wyższy niż 20”,
 - b) dla terenów portowych poziom bezpieczeństwa 100,
 - c) dla terenów zlokalizowanych w projektowanym obszarze portu istniejący poziom bezpieczeństwa jak dla pasa technicznego, po objęciu terenów granicą portu – poziom bezpieczeństwa 100.
3. Obszar od granicy pasa technicznego do ulicy Elbląskiej, ul. Mickiewicza, Błotnej, Zielonej, a później na północ wzdłuż drogi polnej przecinającej nasyp kolejowy do granic administracyjnych miasta biegnących po rzece Baudzie (oznaczony na rysunku planu) jest obszarem **pasa ochronnego brzegu morskiego**, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania na tym terenie należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

§ 7

1. Na terenach zagrożonych powodzią obowiązują przepisy ustawy – **Prawo Wodne** (Dz.U. z 11.10.2001 r.) z późniejszymi zmianami.
2. Na terenie m. Fromborka znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu – załączniku graficznym nr1, **obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią**, obejmujący swoim zasięgiem obszar pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w którym obowiązuje zakaz:
 - 1) Wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych.
 - 2) Sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów lub obwałowań.
 - 3) Zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.Dyrektor właściwego terytorialnie urzędu morskiego może, w drodze decyzji, zwolnić z w/w zakazów dotyczących lokalizacji w obszarze pasa nadbrzeżnego.
3. Wyznacza się teren **bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Baudy**, wyznaczony przez RZGW oznaczony na rysunku planu, oznaczony jako teren o prawdopodobieństwie wystąpienia zagrożenia 1% oraz wystąpienia zagrożenia 10%. Na tym terenie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww zakazów zwartych w §82 Prawo Wodne oraz wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów w tym rodzaju upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią, nakazać usunięcie drzew lub krzewów. W oparciu o wytyczne Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej ustala się w stosunku do terenów bezpośredniego zagrożenia, co następuje:
 - 1) założyć utworzenie i utrzymywanie ochrony przeciwpowodziowej na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią (oznaczone na rysunku planu);
 - 2) skutki wynikające z ustaleń jw. należy uwzględnić poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych przy projektowaniu i modernizacji sieci infrastruktury technicznej, zabezpieczeniu oczyszczalni ścieków oraz przebudowie istniejących wałów nad Zalewem Wiślanym, a także przy projektowaniu i modernizacji innych inwestycji szczególnie na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią.
4. Ustala się obowiązek budowy wału przeciwsztormowego wzdłuż dawnego nasypu kolei (jak pokazano na rysunku Planu – załączniku nr 1), który będzie zabezpieczał teren dolnego tarasu miasta przed zalaniem. Dla korony wału obowiązuje rzędna +3,5m n.p.m.
5. Dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych poziom bezpieczeństwa wynosi:
 - a) dla obszarów zlokalizowanych w obrębie pasa technicznego istniejący poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu nie wyższy niż 20”),
 - b) dla terenów portowych poziom bezpieczeństwa 100,
 - c) dla terenów zlokalizowanych w projektowanym obszarze portu istniejący poziom bezpieczeństwa jak dla pasa technicznego, po objęciu terenów granicą portu – poziom bezpieczeństwa 100.
6. Dla terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek:
 - 1) Zabezpieczenia przed powodzią poprzez utrzymanie w sprawności technicznej wału przeciwsztormowego.

- 2) Utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń inżynierskich odwadniających teren w sprawności technicznej, a cieków i oczek wodnych wolnych od zanieczyszczenia.
7. Dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych wynosi:
 - a) w obrębie pasa technicznego „istniejący poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu nie wyższy niż 20”. Do momentu wybudowania wału przeciwsztormowego dopuszcza się posadowienie nowych budynków na usypanych sztucznie terpach, których rzędna nie może być niższa niż +2,5m n.p.m., a poziom posadowienia parteru nie niżej niż +2,90m n.p.m., pod warunkiem uzyskania zwolnienia od Dyrektora Urzędu Morskiego z zakazów, w drodze decyzji administracyjnej.
 - b) Dla terenów portowych „poziom bezpieczeństwa 100”.
 - c) Dla terenów zlokalizowanych w projektowanym obszarze portu istniejący poziom bezpieczeństwa nie wyższy niż 20 a po objęciu terenu granicą portu poziom bezpieczeństwa 100.
8. Na całym terenie obowiązuje wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 29.11.2002 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 212, poz. 1799).
9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych docelowo siecią kanalizacji deszczowej; przed wprowadzeniem do odbiornika, ścieki wód opadowych winny być oczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar. Wymagania dotyczące czystości wód roztopowych i opadowych wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa obszarów Natura 2000.

§ 8

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej:
 - 1) Urbanistyczny układ przestrzenny wraz z zabudową jako zachowane czytelne założenie miasta średniowiecznego, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i placów.
 - 2) Zespoły zabudowy oraz obiekty wpisane do rejestru służby ochrony zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową.
 - 3) Obiekty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków posiadające dużą wartość kulturową i historyczną.
 - 4) Dziedzictwo pradziejowe w obrębie dolnego tarasu miasta, które stanowią relikty archeologiczne będące powierzchnią, podziemną bądź podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów oraz stanowiące źródło uzyskiwania informacji archeologicznej o kulturze pradziejowej, średniowiecznej i nowożytnej.

§ 9

1. Ustala się ochronę przyrody na obszarze opracowania polegającą na zachowaniu:

- 1) Terenów zalesionych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.
- 2) Terenów lasów ochronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLo.
- 3) Terenów szuwarów znajdujących się na terenie objętym ochroną „Natura 2000”.
- 4) Pomników przyrody wpisanych do rejestru Konserwatora Przyrody.
- 5) Istniejącego starodrzewu.
- 6) Alei przydrożnych.
- 7) Terenów łąk przyrodniczo cennych.

2. Wskazuje się do ochrony projektowane użytki ekologiczne:

- 1) Istniejące trzcinowiska wzdłuż wybrzeża Zalewu Wiślanego.
- 2) Śródpolne oczka wodne i zakrzaczenia.

3. Ustala się ochronę populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie na obszarze Natura 2000 – **Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Zalew Wiślany”**.

§ 10

1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, która oparta jest o system dróg istniejących i projektowanych:

- 1) Ulice klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 504 (ul. Elbląska i ul. Braniewska).
- 2) Ulice klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 505 (ul. Harcerska i w części ul. Młynarska).
- 3) Ulice klasy lokalnej **KDL**, które stanowią gminne drogi publiczne.
- 4) Ulice klasy dojazdowej **KDD**, które stanowią gminne drogi publiczne.
- 5) Ulice klasy wewnętrznej **KDW** obsługujące poszczególne działki.
- 6) Ulice klasy wewnętrznej **KX** które stanowią ciągi piesze i pieszo – jezdne.

2. W przypadku gdy działka graniczy z kilkoma ulicami (drogami), obowiązuje zjazd na działkę z ulicy (drogi) niższej kategorii.

3. Zgodę na zjazd z drogi wojewódzkiej wydaje w formie decyzji Zarząd Dróg Wojewódzkich.

4. Zgodę na zjazd z drogi powiatowej wydaje w formie decyzji Zarząd Dróg Powiatowych.

5. Ustala się zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych.

6. W przypadku modernizacji, budowy lub przebudowy dróg i ulic zaleca się pozostawienie istniejącego drzewostanu w miarę możliwości; w przypadkach koniecznych dopuszcza się likwidację drzew po uzyskaniu zgody właściwych organów ochrony środowiska.

§ 11

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Infrastruktura, o której mowa dotyczy sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
 - 2) Wodociągowej.
 - 3) Kanalizacji sanitarnej.
 - 4) Kanalizacji deszczowej.
 - 5) Gazowej.
 - 6) Teletechnicznej.
 - 7) Światłowodowej.
2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów. Odpady pozostałe wywozić należy we własnym zakresie na składowisko gminne.
3. Obowiązuje ograniczenie dopływu zanieczyszczeń ze spływów powierzchniowych z terenów zurbanizowanych i portowych, głównie przez podczyszczenie ścieków z kanalizacji deszczowej według najwyższej normy podczyszczania tj. w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, dla całego obszaru portowego i pasa technicznego brzegu morskiego; przed wprowadzeniem do odbiornika obowiązuje oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar. Wymagania dotyczące czystości wód roztopowych i opadowych wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa obszarów Natura 2000.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 12

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Teren usług komercyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Teren usług administracyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**.
3. Teren usług turystycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.
4. Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN**.
5. Teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
6. Teren usług z zielenią towarzyszącą – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZT**.
7. Teren usług zdrowia – oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**.
8. Teren usług bezpieczeństwa – oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**.
9. Teren usług związanych z nauką i oświatą – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.
10. Teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
11. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MN**.
12. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MW**.
13. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.
14. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.
15. Teren zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **MZ**.
16. Teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.
17. Teren usługowo – produkcyjny – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.
18. Teren usług produkcyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.
19. Teren produkcyjno – mieszkaniowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **P/MN**.
20. Teren portu morskiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PMr**.
21. Teren portu morskiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PMrx**.
22. Teren portu jachtowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PJ**.
23. Teren portu rybackiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PR**.
24. Teren przestrzeni publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PP**.
25. Teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.
26. Teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**.
27. Teren zieleni parków i skwerów – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
28. Teren leśny – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.
29. Teren lasów ochronnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLo**.
30. Teren cmentarza czynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**.
31. Teren cmentarza nieczynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
32. Teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.
33. Teren zieleni gospodarczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZG**.
34. Teren plaży miejskiej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PM**.
35. Teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **SP**.
36. Teren stacji gazowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **SG**.
37. Teren gospodarki odpadami – oznaczony na rysunku planu symbolem **O**.

38. Teren gospodarki ciepłej – oznaczony na rysunku planu symbolem **C**.
39. Teren gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
40. Teren gospodarki ściekowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**.
41. Teren Kanału Kopernika – oznaczona na rysunku planu symbolem **WK**.
42. Teren garaży – oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.
43. Teren wód morskich (Zalewu Wiślanego) – oznaczony na rysunku planu symbolem **WMr**.
44. Teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** (**G** – głównych, **Z** – zbiorczych, **L**-lokalnych, **D** – dojazdowych).
45. Teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
46. Teren ulic pieszych i pieszo - jezdnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
47. Teren parkingów – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

§ 13

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:
 - 1) Strefy ekspozycji krajobrazu i panoramy Fromborka.
 - 2) Przebieg Kanału Kopernika.
 - 3) Przydrożne krzyże i kapliczki.
 - 4) Zieleń przydrożna.
 - 5) Składowe systemu melioracyjnego w postaci rowów melioracyjnych szczegółowych.
2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:
 - 1) Dostosowanie charakteru nowej zabudowy do walorów historycznych miasta.
 - 2) Rehabilitacja „Osiedla Słonecznego”.
 - 3) Rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania terenu Starego Miasta na dolnym tarasie.
 - 4) Odtworzenie Kanału Kopernika.
 - 5) Sieci dróg publicznych (głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych).
3. Zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 15 m od poziomu terenu.
4. Dopuszcza się odstępstwo od niektórych ustaleń zawartych w pkt.1 tego paragrafu pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu któremu podlega dany obiekt.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dóbr kultury.

Ustala się ochronę kulturową obszaru polegającą na zachowaniu dziedzictwa kulturowego miasta Fromborka, położonego w obszarze historyczno – kulturowym regionu Warmii.

1. Na obszarze układu urbanistycznego Starego Miasta ustala się konieczność likwidacji elementów dysharmonizujących ten układ – wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Na terenie miasta wskazuje się obiekty o zachowanych wartościach kulturowych do indywidualnej ochrony:

Lp.	Opis obiektu	Okres powstania obiektu	Adres obiektu
1	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	poł. XIX w.	ul. Elbląska 40
2	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	koniec XIX w.	ul. Elbląska 38
3	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 36
4	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 34
5	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 32
6	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 30
7	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 28
8	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 26
9	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 24
10	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 22
11	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	pocz. XX w.	ul. Elbląska 13
12	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	pocz. XX w.	ul. Elbląska 10
13	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	koniec XIX w.	ul. Elbląska 9
14	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 17
15	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 15
16	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 13
17	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 12
18	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 11
19	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 10
20	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 9
21	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 8
22	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 7
23	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 5
24	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 4
25	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 3
26	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 2
27	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Elbląska 6
28	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Katedralna 3
29	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Katedralna 5
30	Budynek mieszkalny	k. XVIII w.	ul. Kopernika 7
31	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Kopernika 8
32	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	pocz. XIX w.	ul. Kopernika 9
33	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Kopernika 10
34	Budynek mieszkalny	k. XIX w.	ul. Kościelna 4

„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORKA”

35	Budynek mieszkalny	k. XVIII/pocz.XIX w.	ul. Kościelna 8
36	Budynek mieszkalny	k. XIX w.	ul. Portowa 6
37	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	k. XIX w.	ul. Zielona 2 i 3
38	Budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	ul. Mickiewicza 5, 6, 8, 13, 15,17
39	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	pocz. XIX w.	ul. Mickiewicza 16
40	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	poł. XIX w.	ul. Młynarska 30
41	Budynek mieszkalny	poł.XIX w.	ul. Ogrodowa 1, 12, 13, 20
42	Budynek mieszkalny	k. XIX w.	ul. Szkolna 12
43	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	I ćw. XX w.	ul. Polna 1
44	Budynki szpitala psychiatrycznego	lata 30-te XX w.	ul. Sanatoryjna
45	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	k. XIX w.	ul. Katedralna 1
46	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	XVIII/XIX w.	ul. Katedralna 2
47	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	XVIII/XIX w.	ul. Katedralna 4
48	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	XVIII/XIX w.	ul. Polna 2
49	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	k. XVIII / pocz. XIX w.	ul. Polna 4
50	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	k. XIX w.	ul. ZHP 3
51	Budynek mieszkalny	poł. XIX w.	ul. Stara 2
52	Budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	ul. Stara 3, 5, 7,
53	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Stara 6
54	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Rynek 2
55	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Kopernika 6
56	Budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	ul. Kopernika 11
57	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	poł. XIX w.	ul. Kopernika 13
58	Budynek mieszkalny	ok. 1920 r.	ul. Kopernika 15
59	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	1 poł. XIX w.	ul. Braniewska 1
60	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	2 poł. XIX w.	ul. Braniewska 3
61	Budynek mieszkalny	k.XVIII/ pocz. XIX w.	ul. Kapelańska 2
62	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Kapelańska 4
63	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kapelańska 6
64	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Kapelańska 10
65	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Rybacka 1
66	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Rybacka 5, 6
67	Budynek mieszkalny	k. XVIII w.	ul. Rybacka 7
68	Budynek mieszkalny	XIX/XX w.	ul. Rybacka 8
69	Budynek mieszkalny	k. XIX / pocz. XX w.	ul. Rybacka 11
70	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Elbląska 6
71	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Portowa 6

Dla obiektów tych obowiązuje utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. W granicach objętych planem ustalona jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca swoim zasięgiem teren występowania istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz układ urbanistyczny Starego Miasta.

- 1) W obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych.
- 2) W obrębie strefy zalecana likwidacja elementów dysharmonizujących układ urbanistyczny Starego Miasta.
- 3) W obrębie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - b) obiekty znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - c) kompozycje przestrzenne cmentarzy, dróg alejowych;
 - d) historyczne nawierzchnie;
 - e) historyczny układ zabudowy miasta;
 - f) zieleń komponowana i starodrzew oraz liniowe nasadzenia wzdłuż dróg;
 - g) budynki i inne elementy historyczne jak ogrodzenia, kapliczki, krzyże przydrożne, mała architektura itp.
- 4) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania odpowiednich materiałów budowlanych.
- 5) Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:
 - a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
 - c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych,
 - f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - g) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
 - h) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - i) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
 - j) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art.12 ust.1 ustawy o ochronie zabytków),
 - k) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
 - l) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.
- 6) Właściciel obiektu lub zespołu zabytkowego ma obowiązek opieki nad zabytkiem, w szczególności na zapewnieniu warunków:
 - a) naukowego badania i dokumentowania zabytku,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
 - c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
 - d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

- 7) Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają wyprzedzających badań archeologicznych na koszt inwestora.
- 8) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, wymagają pozwolenia w formie decyzji administracyjnej wydanej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 9) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczyną inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków znajdujące się na terenie miasta:

Lp.	Opis obiektu	Nr wpisu do rejestru	Adres obiektu
1	Założenie urbanistyczne starego miasta we Fromborku ze Wzgórzem Katedralnym i ogrodzeniem warowni	F/61 z dn.15.10.1958	
2	Kanał i jego relikty, a także relikty budowli z nim związanych	1305 z dn.27.06.1968	Kanał od rz. Bauda do Zalewu Wiślanego
3	Warownia Katedralna (mury obronne)	F/61 z dn.15.10.1958	Wzgórze Katedralne
4	Kaplica p.w. Zbawiciela oraz Św. Teodora z Amazji	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
5	Katedra p.w. Wniebowzięcia N.M.P. i Św. Andrzeja Apostoła	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
6	Kaplica Św. Jerzego	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
7	Muzeum Mikołaja Kopernika (kuria NMP)	F/60 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
8	Nowy Wikariat	F/14 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
9	Kapitularz	F/6 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
10	Brama południowa	F/11 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
11	Brama zachodnia	F/9 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
12	Basteja wschodnia	F/7 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
13	Kaplica Św. Anny i szpital Św. Ducha	F/1/1953/477/95 z dn.23.11.1995	ul. Stara 6
14	Kaplica Św. Józefa	483/95 z dn. 27.10.1995	ul. Katedralna, przed ogrodz. Pałacu Biskupiego
15	Kanonia p.w. Św. Michała	F/23	ul. Krasickiego
16	Kanonia p.w. Św. Piotra	F/22	ul. Krasickiego 6
17	Budynek mieszkalny	563/98 z dn.19.05.1998	ul. Błotna 2
18	Ogrodzenie kościoła p.w. Św. Mikołaja	F/56 z dn.18.10.1958	ul. Mickiewicza
19	Pensjonat (dawniej magazyn)	A-1646 z dn. 04.11.1999	ul. Rybacka 12
20	Most kolejowy – element Kanału Kopernika	1305 z 27.06.1968	ul. Kolejowa
21	Dom mieszkalny (tylko piwnica - dawna kanonia Św. Ludwika)	F/21 z dn. 15.10.1958 zmiana	ul. Katedralna 15
22	Kanonia p.w. Matki Boskiej Wniebowziętej	F/20 z dn. 15.10.1958	ul. Katedralna 13
23	Wieża wodna i relikw młyna wodnego	126/89	ul. Elbląska
24	Most drogowy – element Kanału Kopernika	1305 z dn. 27.06.1968 r.	droga krajowa 504- Kanał „Kopernika”
25	Zespół Kurii	F/10 z 15.10.1958	ul. Katedralna i ul.Krasickiego
26	Kuria („druga”)	F/60 z 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
27	Wieża „Kopernika” (północno-zachodnia)	543/58 z 1998	Wzgórze Katedralne
28	Basza Południowa (wieża prochowa)	F/18 z dn.15.10.1958	ul. Katedralna 8

„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORKA”

29	Baszta Północna	F/27 z dn. 17.10.1958	ul. Katedralna 8
30	Wieża Radziejewskiego (Dzwonnica)	F/19 z dn.17.10.1958	Wzgórze Katedralne
31	Kościół Św. Wojciecha z d. „Pastorówką” oraz z domem mieszkalnym	472/95 z dn. 03.07.1995	ul. Elbląska 5
32	Kaplica p.w. Św. Jerzego	660/67 z dn. 12.10.1967	ul. Braniewska
33	Pałac Biskupi (Ferbera)	662/67 z dn.16.10.1967	ul. Katedralna
34	Brama Północna	F/17 z dn.17.10.1958	Wzgórze Kopernika
35	Kanonia Św. Ignacego	F/8 z dn. 15.10.1958	ul. Katedralna 11
36	Kanonia Św. Stanisława Kostki	F/24 z dn. 15.10.1958	ul. Krasickiego 2
37	Baszta „Żeglarska”	F/57 z 17.10.1958	ul. Basztowa 8
38	Budynek mieszkalny(dawna szkoła)	58/82 z dn. 28.04.1982	ul. Elbląska 11
39	Kamieniczka	F/54 z dn. 19.10.1958	ul. Kapelańska 2
40	Budynek mieszkalny	F/55 z dn. 19.10.1958	ul. Katedralna 7
41	Dawny kościół paraf. P.w. Św. Mikołaja	484/95/F12/1953 484/95 z dn. 8.12.1995	ul. Mickiewicza
42	Dzwonnica przy kościele p.w. Św. Mikołaja	F/58 z dn. 17.10.1958	ul. Mickiewicza
43	Dom mieszkalny	663/67 z dn. 16.10.1967	ul. Stara 4
45	Cmentarz kanoników		ul. Sanatoryjna

- 4) W obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych.
- 5) W obrębie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - a) historyczna kompozycja przestrzenna,
 - b) historyczne nawierzchnie,
 - c) historyczny układ zabudowy,
 - d) zielen komponowana i starodrzew,
 - e) budynki i inne elementy historyczne jak ogrodzenia, mała architektura itp.
- 6) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania odpowiednich materiałów budowlanych (dla dopuszczonych działań budowlanych w pkt. 4.).
- 7) Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:
 - a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
 - c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych,
 - f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - g) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
 - h) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - i) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,

- j) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art.12 ust.1 ustawy o ochronie zabytków),
 - k) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
 - l) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.
- 8) Właściciel obiektu lub zespołu zabytkowego ma obowiązek opieki nad zabytkiem, w szczególności na zapewnieniu warunków:
- a) naukowego badania i dokumentowania zabytku,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
 - c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
 - d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.
- 6) Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.
- 7) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, wymagają pozwolenia w formie decyzji administracyjnej wydanej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. Obowiązuje **strefa ochrony archeologicznej**, celem zachowania relikwów archeologicznych i nawarstwień kulturowych kultury pradziejowej, średniowiecznej oraz nowożytnej, wyznaczona na Rysunku Planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- Dopuszcza się inwestowanie na terenie strefy pod określonymi warunkami:
- 1) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
 - 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy konserwatorskiej obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie ustalonym z wojewódzkim konserwatorem zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji.
 - 3) Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. Poddaje się ochronie obszar wyznaczony jako **strefa ochrony krajobrazu kulturowego**, wyznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Ochrona elementów tożsamości miasta stanowi priorytet przy podejmowaniu wszelkich działań realizacyjnych. Dla kształtowania właściwego krajobrazu kulturowego miasta, w dostosowaniu do jego wartości historycznych, ustala się :
- 1) Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów objętych strefą historycznych form zagospodarowania.
 - 2) Kształtowanie nowej zabudowy pod względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, skali, gabarytów budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnych z tradycją budowlaną regionu.
 - 3) Zasadę harmonijnego łączenia w nowej zabudowie tradycji ze współczesnością.
 - 4) Sukcesywną modernizację wszelkiej zabudowy dysharmonizującej, znajdującej się na terenie historycznego układu urbanistycznego rozplanowania zabudowy miasta (wpisanego do rejestru zabytków) i uzupełnienie zabudowy w oparciu o ustalenia szczegółowe (rozdz. III).

- 5) Na obszarze całego miasta zakaz realizacji dachów płaskich, z wprowadzeniem dachów o pochyleniu min. 20° dla obiektów wielkokubaturowych (poza strefami ochrony konserwatorskiej), oraz 40° - 45° dla nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych.
- 6) Sukcesywną przebudowę istniejących dachów płaskich na wysokie dwuspadowe symetryczne, kryte tradycyjną dachówką ceramiczną.
- 7) Ochronę panoramy miasta poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy oraz zakaz wprowadzania wysokich elementów dysharmonizujących (masztowych).
- 8) Obowiązek szczególnej dbałości o wysoką jakość rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów niezależnie od ich funkcji; powyższe dotyczy również małej architektury i reklam.
- 9) Uzyskiwanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków poprzedzonej wytycznymi konserwatorskimi przy inwestycjach związanych i niezwiązanych z obiektami i zespołami historycznymi w granicach strefy.
- 10) Rozbiórka obiektów architektury i budownictwa o walorach historycznych i zabytkowych może nastąpić wyłącznie po stwierdzeniu na drodze orzeczenia, sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej z serwisem fotograficznym; w przypadku obiektów i zespołów przewidzianych do wpisania do rejestru zabytków dodatkowo należy wykonać kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa.
- 11) Zachowanie historycznej sieci i nawierzchni ulic oraz placów w układzie historycznym.
- 12) Zachowanie i właściwe utrzymanie zieleni wysokiej zarówno przydomowej jak i liniowych obsadzeń dróg.

W **strefie ochrony krajobrazu kulturowego** obowiązuje ochrona ekspozycji (związana z najcenniejszymi zespołami historycznymi) oraz:

- a) zakaz zalesień i prowadzenia linii napowietrznych oraz ograniczenie w realizacji zabudowy lub jej wysokości,
- b) zakaz stawiania masztów i wież telefonii komórkowej,
- c) ewentualne złagodzenie zakazu wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zasady lokalizacji nowej zabudowy powinny uwzględniać walory wglądu tak na panoramę miasta jak i widoku na Zalew Wiślany, tzn. tworzyć wnętrza krajobrazowe otwarte na Zalew.

§ 15

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody:

1. Zachowanie istniejących terenów parkowo – leśnych i leśnych.
2. Zachowanie istniejących terenów lasów ochronnych.
3. Zachowanie istniejących pomników przyrody - na terenie miasta 10 drzew (3 dęby, 3 jesiony, 2 buki, 2 klony):
 - 1) Dąb o obwodzie 706 cm i wysokości 25 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 240/57 przy Katedrze i Muzeum Mikołaja Kopernika.
 - 2) Jesion o obwodzie 455 cm i wysokości 30 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 241/57 przy skrzyżowaniu ul. Krasickiego i Katedralnej.
 - 3) Jesion o obwodzie 356 cm i wysokości 30 m około 100m od skrzyżowania ul. Krasickiego i Katedralnej.

- 4) Dąb o obwodzie 437 cm i wysokości 27 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 48/92 przy skrzyżowaniu ul. Krasickiego i Katedralnej koło kapliczki.
 - 5) Buk o obwodzie 318 cm i wysokości 24 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 49/92 w parku przy cmentarzu na ul. Sanatoryjnej.
 - 6) Klon o obwodzie 317 cm i wysokości 23 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 50/92 w parku przy cmentarzu na ul. Sanatoryjnej.
 - 7) Dąb o obwodzie 280 cm i wysokości 24 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 1/93 przy skrzyżowaniu ul. Krasickiego i Katedralnej koło kapliczki.
 - 8) Buk o obwodzie 314 cm i wysokości 24 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 237/96 przy ul. Katedralnej 10 koło budynku Duszpasterstwa.
 - 9) Klon o obwodzie 280 cm i wysokości 25 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 238/96 przy ul. Braniewskiej obok kapliczki.
 - 10) Jesion o obwodzie 308 cm i wysokości 22 m wpisany do rejestru pomników pod numerem 239/96 przy skrzyżowaniu ul. Katedralnej na terenie Zespołu Szkół.
4. Zachowanie istniejącego starodrzewu: przydrożnego, parków i cmentarzy.
 5. Zakaz przeprowadzania infrastruktury podziemnej w promieniu 5 m oraz zakaz zabudowy kubaturowej w promieniu 15 m, od drzewa stanowiącego pomnik przyrody.
 6. Zachowanie i kształtowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 7. Zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
 8. Zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko.
 9. Zakaz zmiany stosunków wodnych oraz zakaz zmiany użytkowania terenów łąk przyrodniczo cennych oraz projektowanych użytków ekologicznych.

§ 16

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
 - a) uporządkowane ogrodzenie terenów prywatnych,
 - b) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych budynków znajdujących się wzdłuż ulic.
- 2) Wyposażenie przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury, takie jak: ławeczki, kosze na śmieci.
- 3) Dopuszcza się umieszczanie reklam na terenach publicznych, na ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 1,2 x 2,4 m.

§ 17

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowić będą docelowo:

- 1) Ulice klasy KDL, KDD oraz ulice klasy KDW, obsługujące teren bezpośrednio do nich przyległy.
- 2) Drogi wojewódzkie KDZ oraz KDG, które łączą się z układem komunikacyjnym dróg tranzytowych kraju.

2. W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc parkingowych w ilościach:
 - 1) Dla usług i handlu - 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni handlowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione (nie dotyczy starego miasta).
 - 2) Dla biur i działalności gospodarczej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
 - 3) Dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lub jedno gospodarstwo domowe.
 - 4) Dla terenu Starego Miasta – w miarę możliwości terenowych.

§ 18

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) Budowę sieci wodociągowych do nowej zabudowy.
 - 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) budowę kanalizacji sanitarnej dla nowej zabudowy na terenie objętym m.p.z.p.
 - 2) budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej.
 - 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych docelowo siecią kanalizacji deszczowej wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7).
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
 - 2) dopuszcza się modernizację obiektów i urządzeń technicznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe, budowie nowych linii energetycznych podziemnych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wraz z budową nowych stacji transformatorowych.
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
 - 3) obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych dojazdowych oraz wskazane oświetlenie dróg wewnętrznych, pieszych i pieszo-rowerowych.
 - 4) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne i światłowodowe, realizowane w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych.
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się

- 1) docelowo przewiduje się budowę sieci gazociągu. system zaopatrzenia w gaz oparty ma być na budowie nowych podziemnych linii (średniego i niskiego ciśnienia) niezbędnych do zaopatrzenia w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, wraz z budową nowej stacji redukcyjnej gazu.
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego.
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń gazowniczych.
- 5) realizację gazociągu średniego ciśnienia przewiduje się w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci gazociągów poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Miasto Frombork położone jest Nad Zalewem Wiślanym stanowiącym morskie wody wewnętrzne, stąd część obszaru mpzp znajduje się:

- a) w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 1 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
- b) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
- c) poza obszarem pasa nadbrzeżnego.

§ 19

1. Ustala się tereny funkcji usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług komercyjnych takich jak: handel, gastronomia, hotelarstwo, pensjonaty itp. dla terenów U1 oraz U2. Dla terenu U3 ustala się funkcję usług obsługujących turystykę wodną: hotelarstwo, gastronomia i inne służące rozwojowi turystyki wodnej.

W ramach tych funkcji zakłada się realizację budowy usługowej, związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury.

- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:

- a) budynki max. 3-kondygnacyjne,
- b) poziom posadowienia 0,5 – 1,0 m ponad poziom terenu,
- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,1 – 2,0,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 70 %,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 10 %,
- g) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
- h) dach wysoki, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
- i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.

- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:

- a) budynki max. 3-kondygnacyjne, z dopuszczeniem mieszkania na górnych kondygnacjach,
- b) poziom posadowienia 0,5 – 1,0 m ponad poziom terenu,
- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 – 1,2
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 40%,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 30%,
 - g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - h) dach wysoki, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U3:
- a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U3 zlokalizowany jest w planowanych nowych granicach portu, dopuszcza się wykonanie nowych obiektów budowlanych po objęciu terenu ogłoszonymi granicami portu, do tego czasu obowiązują wszelkie zakazy dotyczące inwestycji pasie technicznym, w tym zakaz zabudowy,
- dla pozostałych terenów
- b) po objęciu granicami portu dopuszcza się budowę budynków o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max.3-kondygnacyjne,
 - c) zakaz zabudowy mieszkaniowej, apartamentowej i pensjonatowej,
 - d) poziom posadowienia – maks. 0,5 m ponad poziom terenu,
 - e) obiekty zabezpieczyć przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na sto lat, rzędna posadowienia parteru nie niższa niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. ,
 - f) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 – 1,0
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 30%,
 - j) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - k) dach wysoki, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - l) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 6) Na terenie, na którym znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 7) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie prace ziemne wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i prowadzone muszą być pod nadzorem archeologicznym (§14).
- 8) Część terenu znajduje się:
- a) w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 1 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
 - b) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
 - c) Pozostała część terenu znajduje się po południowej stronie ul. Elbląskiej i ul. A. Mickiewicza. Błotnej i Zielonej, czyli poza jurysdykcją Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni.

- 9) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 10) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7),
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

2. Ustala się tereny funkcji usług administracyjnych, oznaczone na rysunku symbolem UA.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 2. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług administracji. W ramach tej funkcji ustala się rehabilitację zabudowy usługowej, jej rozbudowę oraz realizację związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 2. ustala się linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max. 3-kondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) poziom posadowienia – maks. 0,5 m ponad poziom terenu,
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - d) max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 25 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 30 %,
 - g) max. wysokość budynku do kalenicy dachu 12,5 m ponad poziom terenu,
 - h) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7),
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

3. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 3. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych:
 - a) UT1 – w ramach funkcji głównej zakłada się realizację nowej i modernizację istniejącej zabudowy usługowej, związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury, a także modernizację istniejących budynków mieszkalnych służących obsłudze funkcji głównej,
 - b) UT2 – w ramach funkcji głównej zakłada się realizację zabudowy usługowej: całorocznej z mieszkaniem i recepcją, domków campingowych, wiaty dla kuchni turystycznej, bloku sanitarnego oraz związanej z zagospodarowaniem infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury; dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową związaną z funkcją główną,
 - c) UT3 – w ramach funkcji głównej zakłada się realizację nowej zabudowy usługowej, związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury, dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową związaną z funkcją główną,
 - d) UT4 – w ramach funkcji głównej zakłada się stopniowe przekształcenie istniejących obiektów mieszkaniowych i magazynowych dla realizacji obsługi turystyki wodnej, np. na hotele, sklepy, wypożyczalnie sprzętu plażowego, przechowalnie jachtów itp.; obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu wraz z oceną techniczną istniejących obiektów, pod względem możliwości adaptacji ich do nowych funkcji; przy negatywnej ocenie należy realizować nowe obiekty zabudowy usługowej, związanej z nią infrastrukturą techniczną oraz parkingi, podjazdy i małą architekturę; rozwiązanie projektowe winno być uzgodnione z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej; w jednostce należy dążyć do całkowitego zniesienia funkcji mieszkaniowej.
- 2) Na terenie UT, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (ściślej ochrony lub ochrony krajobrazu - wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych) .
- 3) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu do wojewódzkiego konserwatora zabytków i prowadzone muszą być pod nadzorem archeologicznym (§14).
- 4) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 1 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
 - b) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
- c) Pozostała część terenu znajduje się po południowej stronie ul. Elbląskiej i ul. A. Mickiewicza. Błotnej i Zielonej, czyli poza jurysdykcją Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni.
- 5) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu).
- 6) Na terenie UT, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.

7) Dla terenu UT1 ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, II-kondygnacyjne, z dopuszczeniem mieszkania na poddaszu;
- b) poziom posadowienia – 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu;
- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,5;
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 25%;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 60%;
- g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
- h) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną;
- i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45 °, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.

8) Dla terenu UT2 ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dla funkcji usługowej całorocznej z mieszkaniem – budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. II-kondygnacyjne, dach dwuspadowy, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, o nachyleniu 25– 40°, wystający min. 0,5 m poza lico ściany; wysokość budynków do 12,5 m nad poziom terenu;
- b) dla domków campingowych – budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, parterowe, dach dwuspadowy kryty papodachówką, o nachyleniu 20 – 30°, wystający min. 0,5 m poza lico ściany, wysokość budynków do 8,0 m nad poziom terenu;
- c) dla kuchni turystycznej: wiata w postaci dachu opartego na słupach, dopuszcza się dwie ściany murowane, dach dwuspadowy kryty papodachówką, o nachyleniu 20 – 30°;
- d) dla bloku sanitarnego – budynek o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, parterowy, dach dwuspadowy kryty papodachówką, o nachyleniu 20 – 30°, wystający min. 0,5 m poza lico ściany; wysokość budynków do 6,0 m nad poziom terenu;
- e) poziom posadowienia budynków – 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu;
- f) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
- g) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,3;
- h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 25%;
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 60%.

9) Dla terenu UT3 ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dla funkcji usługowej całorocznej - budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. 2-kondygnacyjne, z dopuszczeniem mieszkania na poddaszu;
- b) poziom posadowienia – 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu;
- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,2;
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 25%;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 60%;
- g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu;

- h) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 10) Dla terenu 1UT4 ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren zlokalizowany w nowych granicach portu, dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych po objęciu terenu ogłoszonymi granicami portu; do tego czasu obowiązują wszelkie zakazy dotyczące inwestycji w pasie technicznym. W tym zakaz zabudowy,
 - b) po objęciu terenu granicami portu dopuszcza się realizację nowych budynków o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. 2-kondygnacyjne,
 - c) zakaz zabudowy mieszkaniowej, apartamentowej i i pensjonatowej.
 - d) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową do czasu zmiany funkcji terenu bez prawa wykupu mieszkań na własność;
 - e) obiekty zabezpieczyć przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na sto lat, rzędna posadowienia parteru nie niższa niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. ,
 - f) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,25 – 1,0;
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 50%;
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 30%;
 - j) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - k) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - l) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45 °, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 11) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17
- Rozdział II niniejszej uchwały.
- 12) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

4. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 4. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych oraz funkcję uzupełniającą mieszkaniową, w ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy usługowej, łączonej z mieszkaniową lub też odrębnych budynków dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (pow. zabudowy usługowej do 60% pow. zabudowy), związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury.

- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 4. obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, II- kondygnacyjne z poddaszem użytkowym;
 - b) poziom posadowienia – min. 0,5 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,5;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 35%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 50%;
 - g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - h) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza np. poprzez wystawki.
- 4) Teren znajduje się w strefie chronionego krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Teren znajduje się w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

5. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 5. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług kultu religijnego, muzeum, biblioteki itp.. W ramach tej funkcji zakłada się adaptację istniejącej zabudowy oraz realizację związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 5. ustala się linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się obowiązek zachowania obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 4) Ustala się zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane.

- 5) Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 6) Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14).
- 7) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 8) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdní - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

6. Ustala się tereny funkcji usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZT.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 6. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług (m.in. oświaty, zdrowia, kultury, hotelowych itp.) z zielenią towarzyszącą; w ramach tych funkcji zakłada się adaptację istniejącej historycznej zabudowy, ukształtowanych form zieleni wysokiej – w tym pomników przyrody, oraz realizację związanej z nią infrastruktury technicznej oraz parkingów, podjazdów i małej architektury.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 3) Ustala się zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane.
- 4) Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Wszelkie prace inwestycyjne przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14).
- 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w miarę możliwości terenowych.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;

- d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
- e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

7. Ustala się tereny funkcji usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 7. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję usług zdrowia:
 - UZ1 – dla terenu szpitala psychiatrycznego,
 - UZ2 – dla terenu Gminnego Ośrodka Zdrowia,
 - UZ3 – dla terenu funkcji usług uzdrowiskowych – w oparciu o istniejące odwierty wód mineralnych i termalnych.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 7. obowiązują linie zabudowy nieprzekraczalne – 6 m od linii rozgraniczającej dróg, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Dla obiektów na terenie UZ1, wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, obowiązuje:
 - a) ochrona konserwatorska w zakresie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymania istniejącej funkcji,
 - c) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - d) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - e) obowiązuje uzgadnianie z konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i inwestycyjnych.
- 4) Dla terenu UZ2 ustala się adaptację i możliwość modernizacji istniejących obiektów.:
- 5) Dla terenu UZ3 ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) opracowanie projektu zagospodarowania dla całego terenu funkcji uzdrowiskowej;
 - b) obiekty i urządzenia realizować zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi obiektów funkcji uzdrowiskowej;
 - c) budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max.3-kondygnacyjne, z poddaszem użytkowym;
 - d) poziom posadowienia 0,5 – 1,0 m ponad poziom terenu;
 - e) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,3 – 1,0;
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30%;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 50%;
 - i) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu;
 - j) dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - k) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45°, oświetlenie poddasza np. poprzez wystawki.
- 6) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (ściślej ochrony lub ochrony krajobrazu kulturowego - wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i

nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń zawartych w §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ramach możliwości terenowych.

8) Zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni – komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
- e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

8. Ustala się tereny funkcji usług bezpieczeństwa, oznaczone na rysunku planu symbolem UB.

1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 8. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję bezpieczeństwa:

UB1 – Komenda Policji – obszar Starego Miasta,

UB2 – Ochotnicza Straż Pożarna.

2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 8. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, pozostałe linie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) Obowiązuje na terenach, o których jest mowa w ust. 8, utrzymanie istniejących budynków; dopuszcza się realizację nowych lub modernizację istniejących obiektów związanych z funkcją główną.

4) W przypadku modernizacji obiektów wskazana jest wymiana konstrukcji dachu płaskiego na dach ostry kryty tradycyjną dachówką ceramiczną.

5) Na terenie UB1 znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji), uzyskania pozwolenia na budowę wojewódzkiego konserwatora zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

6) Na terenie UB2 znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń zawartych w §14 niniejszej uchwały.

7) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

8) Teren UB1 znajduje się w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).

9) Dla terenów zlokalizowanych (oznaczonych na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu),

10) Teren UB1 znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.

11) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.

12) Zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
- e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

9. Ustala się tereny funkcji usług nauki i oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 9. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję naukową i oświatową:
UO1 – dla terenu ośrodka naukowego i terenu szkoły,
UO2 – dla terenu przedszkola.
- 2) Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14).
- 3) Na terenie UO1 znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz muszą uzyskać pozwolenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków i być prowadzone pod nadzorem archeologicznym (§14).
- 4) Na terenie, na którym znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenach terenie UO1 dla obiektów które wpisane są do rejestru zabytków, obowiązuje:
 - a) funkcja obiektu związana z nauką i kulturą;
 - b) uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace inwestycyjne.
- 6) Na terenach terenie UO1 i UO2 adaptuje się istniejące budynki, boiska i inne urządzenia; dopuszcza się modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych związanych z funkcją główną.
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w §17 rozdział II, niniejszej uchwały.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

10. Ustala się tereny funkcji sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 10 ustala się przeznaczenie podstawowe dla realizacji usług z zakresu sportu i rekreacji:
 - a) US1 – dla zachowania i rozbudowy basenu miejskiego oraz obiektów związanych z funkcją główną, infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów oraz parkingów;
 - b) US2 – dla realizacji boisk sportowych oraz obiektów związanych z funkcją główną takich jak przebieralnia, sanitariaty, ławki dla widowni itp., infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów oraz parkingów;
 - c) US3 – dla realizacji usług z zakresu sportu i rekreacji, np. pola golfowe oraz obiektów związanych z funkcją główną takich jak klub, restauracja, hotel, węzeł sanitarny, przebieralnia itp., infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów oraz parkingów; obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu z docelowym rozwiązaniem zagospodarowania, z dopuszczeniem jego etapowej realizacji; dopuszcza się realizację mieszkania związanego z funkcją główną.
- 2) Na terenie US3 znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz należy uzyskać pozwolenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków i muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu US2 i US3:
 - a) budynek max. dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym;
 - b) dach wysoki dwuspadowy kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia połaci 30 - 45°;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,06 - 0,12;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 0,2 %;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%;
 - f) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu.
- 5) Dostęp do terenu z ulic dojazdowych i wewnętrznych, zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów w ilości min.1 miejsce dla przewidywanego użytkownika terenu.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

11. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 11. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową jednorodzinną, która obejmuje adaptację i realizację zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 11. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Na terenach, o których jest mowa w ust. 11. oznaczonych – zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowym symbolem
 - x – obowiązuje zabudowa pierzejowa,
 - v – obowiązuje zabudowa zwarta.
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - dla terenów MN1, MN2, MN4, MN5 – budynki murowane, max trzykondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną; wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu;
 - dla terenów MN3 – budynki murowane dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną; wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - b) dla zabudowy gospodarczej:
 - dla terenów MN2, MN3, MN4 budynki murowane lub drewniane jedno kondygnacyjne z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym;
 - dla terenu MN1, MN5 pomieszczenia gospodarcze realizować w obiekcie głównym, zakaz budowania budynków gospodarczych;
 - dla terenu MN5 dopuszcza się realizowanie garaży w budynkach kształtowanych w stylu oficyn, pod kierunkiem wytycznych wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu MN1 zawarty pomiędzy 0,2 - 0,3;
 - dla terenów MN2, MN4 zawarty pomiędzy 0,3 - 0,5;
 - dla terenu MN3 zawarty pomiędzy 0,2 - 0,5;
 - dla terenu MN5 zawarty pomiędzy 0,3 – 1,8;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:
 - dla terenu MN1 20%,
 - dla terenów MN2, MN3, MN4 30%,
 - dla terenu MN5 do 60%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki:
 - dla terenu MN1 60%,
 - dla terenów MN2, MN3, MN4 50%,
 - dla terenu MN5 20%;
 - f) poziom posadowienia parteru 0,6 – 1, 0 m ponad najwyższy punkt terenu (terpu) znajdujący się przy budynku;

- g) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 4) Adaptuje się istniejące podziały, dla nowych wydzielonych działek dopuszcza się scalanie i wtórny podział nieruchomości na działki budowlane; ustala się minimalne parametry nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki
- dla terenu MN1- 1500-3000 m²
 - dla terenu MN2- 700-1000 m²
 - dla terenu MN3- 1000-1500 m²
 - dla terenu MN4- min. 1000 m²
 - dla terenu MN5- min. 600 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m, dla realizacji zabudowy szeregowej min. 9,0 m;
- c) wszystkie działki budowlane muszą:
- mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°;
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 5) Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru oraz będących w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14).
- 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz muszą uzyskać pozwolenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków i być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej
- 7) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 8) Część terenu znajduje się:
- a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 9) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu),
- 10) Na terenie MN2 oraz MN5, znajdującym się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 11) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 12) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
- e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

12. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 12. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową wielorodzinną, która obejmuje adaptację i modernizację zabudowy istniejącej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów i małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MW1 – zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy,
 - b) MW2 – rehabilitacja zabudowy wielorodzinnej,
 - c) MW3 – modernizacja obiektów dla funkcji mieszkaniowej.
- 2) Teren MW1 i MW3 znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego (wg rysunku planu) wszelkie zmiany i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 3) Na terenie MW1 i MW3 stosować zabezpieczenia techniczne przed wodami gruntowymi do poziomu 1,25m. n.p.m. i spiętrzeniami sztormowymi do rzędnej +2,50 m n.p.m.,
- 4) Na terenach, o których jest mowa w ust. 12. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, 6 m od pozostałych dróg, pozostałe linie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy znajdującej się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków obowiązuje:
 - ochrona konserwatorska w zakresie kubatury, kształtu obiektów, liczby i podziału otworów drzwiowych i okiennych,
 - dotychczasowa funkcja obiektu,
 - utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - obowiązuje uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych;
 - b) dla budynków istniejących posiadających dachy płaskie, wskazana jest rehabilitacja obiektów np. poprzez zmianę kształtu dachu na dach ostry dwuspadowy z wykorzystaniem na mieszkania lub pracownie, dobudowę klatki schodowej, balkonów itp;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,4 – 1,0;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 40 %;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 40 %;
 - f) poziom posadowienia parteru – dostosować do poziomu parteru istniejących budynków;
 - g) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 6) Obowiązuje zakaz budowania budynków gospodarczych, garaży itp.
- 7) Dla terenu MW znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych i uzyskania pozwolenia dla remontów i nowych inwestycji, od wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

- 8) Dla obiektów, które znajdują się w ewidencji służby ochrony zabytków oraz dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje:
- a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - d) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 9) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 10) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w miarę możliwości terenowych.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

13. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo - usługową, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz z prowadzeniem działalności usługowej (powierzchnia usługowa do 50% powierzchni zabudowy), a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
- a) MN/U1 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o wysokości budynków od 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - b) MN/U2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o wysokości budynków max. 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - c) MN/U3 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa max. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - d) MN/U4 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa max. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu, obowiązuje zakaz stawiania budynków gospodarczych wolnostojących; pomieszczenia gospodarcze realizować w obiekcie głównym.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. obowiązują ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg obowiązujących przepisów prawa.

Na terenach, o których mowa w ust. 13 oznaczonych – zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowym symbolem:

– x – obowiązuje zabudowa pierzejowa,

– v – obowiązuje zabudowa zwarta.

- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych i uzyskania pozwolenia dla remontów i nowych inwestycji Z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Dla obiektów, które znajdują się w ewidencji służby ochrony zabytków oraz dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje:
 - a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - d) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu),
- 8) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 9) Teren MN/U (wg rysunku planu) znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 10) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia parteru na wysokości 0,5 – 1,0 m ponad najwyższy punkt terenu (lub terpu dla terenów zagrożonych powodzią) znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - budynki wolnostojące z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się w budynku usługowym realizację mieszkań na poddaszu.
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki murowane,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym;
 - wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 - 0,9;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki - 60 %.
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe;

- 11) Adaptuje się istniejące podziały, dla nowych wydzielonych działek dopuszcza się scalanie i wtórny podział nieruchomości na działki budowlane; ustala się minimalne parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki
 - dla terenu MN/U2- 1500 do 2000 m²,
 - dla terenu MN/U3- 1000 do 1500 m²,
 - dla terenu MN/U4- 1500 do 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
 - dla terenu MN/U2- 30 m,
 - dla pozostałych – 24 m;
 - c) wszystkie działki budowlane muszą:
 - 1. mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2. mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°;
 - 3. spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 12) Na terenie działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 13) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

14. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MW/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 14. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo – usługową, która obejmuje adaptację istniejącej i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, budynków gospodarczych, garaży lub zespołu garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz z prowadzeniem działalności usługowej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
- a) MW/U1 – adaptacja istniejącej zabudowy do zachowania, rehabilitacja obiektów,
 - b) MW/U2 – rehabilitacja zabudowy wielorodzinnej Osiedla Słonecznego,
 - c) MW/U3 – adaptacja istniejącej zabudowy do zachowania, rehabilitacja obiektów, uzupełnianie zabudowy.
- 2) Ustala się udział powierzchni usługowej w ogólnej powierzchni zabudowy do 50 %.
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 14. oznaczona – zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowym symbolem:
- x – obowiązuje zabudowa pierzejowa,
 - v – obowiązuje zabudowa zwarta.

- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U1:
- a) budynki max. 3-kondygnacyjne, z dopuszczeniem mieszkania na górnych kondygnacjach,
 - b) poziom posadowienia 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu,
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 – 1,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 70 %,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 0 %,
 - g) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - h) dach wysoki, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45 °, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U2:
- a) dla budynków istniejących posiadających dachy płaskie, wskazana jest rehabilitacja obiektów np. poprzez zmianę kształtu dachu na dach ostry z wykorzystaniem na mieszkania lub pracownie, dobudowę klatki schodowej, balkonów itp;
 - b) dla budynków garaży obowiązuje:
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - dach kryty tradycyjną dachówką ceramiczną lub papodachówką,
 - kąt nachylenia połaci dachowej 20 – 45 °,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 40 %;
 - d) dla garaży lub zespołu garaży obowiązuje obsadzenie zielenią
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U3:
- a) budynki max. 2-kondygnacyjne, z dopuszczeniem mieszkania na górnych kondygnacjach,
 - b) poziom posadowienia 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu,
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 – 1,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 70 %,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 0 %,
 - g) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - h) dach wysoki, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 30 – 45 °, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 7) Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków obowiązuje:
- a) ochrona konserwatorska w zakresie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymania istniejącej funkcji,

- c) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - d) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - e) uzgadnianie z konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 8) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 9) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 10) Część terenu znajduje się:
- a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 11) Na terenie MW/U1, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7.
- 12) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu),
- 13) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w miarę możliwości terenowych.
- 14) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

15. Ustala się tereny funkcji mieszkalnictwa zbiorowego - oznaczone na rysunku symbolem MZ.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 15. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkalnictwa zbiorowego – Państwowy Dom Dziecka.
- 2) Teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 3) Dla obiektów znajdujących się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, obowiązuje:
 - a) ochrona konserwatorska w zakresie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymania istniejącej funkcji,
 - c) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - d) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,

- e) uzgadnianie z konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).

Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t. (terpu),

Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego; dopuszcza się modernizację istniejącego obiektu przy zachowaniu warunków:
 - budynki murowane,
 - dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi;
 - b) dla zabudowy gospodarczej: budynki murowane lub drewniane z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,3 - 0,5;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki-20 %;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 60 %.
- 6) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

16. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RM.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 16. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje zabudowę mieszkaniową dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego oraz budynków gospodarczych,

inwentarskich, garaży związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.

- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 30% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod siedlisko.
- 3) Dla terenu, który znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t.;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,6-1,0 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - c) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 5) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt. 16.
- 6) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 8) Zasady obsługi inżynieryjnej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

17. Ustala się tereny funkcji usługowo – produkcyjnej oznaczone na rysunku symbolem U/P.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 17. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję usługowo - magazynową, która obejmuje realizację zabudowy budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją główną a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury; dopuszcza się realizację mieszkania dla obsługi funkcji głównej, poza strefą ochronną cmentarza.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 17. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających dróg, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia parteru na wysokości 0,6 – 1,0 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej:
 - budynki wolnostojące, max. dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - c) dla zabudowy magazynowej:
 - budynki murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - d) pozostałe wskaźniki dla terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,9 – 1,4;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 50 %;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki - 20 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 6) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;

f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

18. Ustala się tereny funkcji produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem P.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 18. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję produkcyjną, która obejmuje realizację zabudowy dla potrzeb funkcji głównej, w tym budynków gospodarczych, garaży, związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 18. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia parteru na wysokości 0,6 – 1,0 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy funkcji produkcyjnej:
 - budynki murowane, max. dwukondygnacyjne,
 - wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,5 – 1,0,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 70 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki - 20 %, w tym pas zieleni wysokiej zimozielonej wzdłuż granic działki.
- 4) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

19. Ustala się tereny funkcji produkcyjno – mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 19. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję produkcyjno – mieszkaniową, która obejmuje realizację zabudowy dla obsługi funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej, która związana jest z funkcją główną, budynków gospodarczych, garaży, związanych z prowadzeniem działalności usługowej oraz funkcji mieszkaniowej a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) P/MN1 – działalność gospodarcza nieuciążliwa,
 - b) P/MN2 – działalność gospodarcza z uciążliwością ograniczoną do granic, do których inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia parteru na wysokości 0,6 – 1,0 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy produkcyjnej:
 - budynki wolnostojące z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - dopuszcza się w budynku produkcyjnym realizację mieszkań na poddaszu.
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki murowane max. dwukondygnacyjne - w tym poddasze użytkowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,6 – 1,2,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 50 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

20. Ustala się tereny funkcji portu morskiego oznaczone na rysunku planu symbolem PMr.

- 1) Port morski.
- 2) Dla obszarów morskich wód wewnętrznych projekty planów zagospodarowania przestrzennego sporządza Dyrektor właściwego terytorialnie urzędu morskiego, a przyjmuje w drodze rozporządzenia /minister właściwy do spraw wewnętrznych oraz Minister Obrony Narodowej.
- 3) Ustala się realizację zabudowy dla obsługi funkcji głównej oraz obiektów związanych z działalnością portu pasażerskiego oraz międzynarodowego granicznego przejścia morskiego, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury. Obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, apartamentowej i pensjonatowej.
- 4) Teren znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego (jak pokazano na rysunku planu), w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Część teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia §7 niniejszej uchwały.
- 7) Obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu dla obszaru portu i uzgodnienie projektu z organami wymaganymi przepisami prawa.
- 8) Ustala się na terenie portu obowiązek lokalizacji zbiorników dla odbioru z jednostek pływających odpadów stałych, wód zaolejonych, ścieków, urządzeń energetycznych – dla zasilania rozdzielni własnej portu dla jednostek cumujących.
- 9) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty budowlane należy zabezpieczyć przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na sto lat. Rzędna posadowienia parteru dla nowych obiektów budowlanych nie niższa niż 2,5 m n.p.m., ale nie mniej niż 0.5m n.p.t.,
 - b) dla zabudowy funkcji głównej:
 - budynki murowane do 2 kondygnacji,
 - budynki przeszklone bardzo nowoczesne lub tradycyjne z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe,
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - zabrania się dokonywania wtórnego podziału działki.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,

- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

- 11) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w §17 niniejszej uchwały.

21. Ustala się tereny funkcji portu morskiego oznaczone na rysunku planu symbolem 1PMrx.

- 1) Po objęciu terenu granicami portu obowiązują zapisy jak dla terenu PMr. Do tego czasu obowiązują wszelkie zakazy dotyczące pasa technicznego, w tym zakaz zabudowy.

22. Ustala się tereny funkcji portu jachtowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PJ, dopiero po objęciu terenu ogłoszonymi granicami portu.

- 1) Dla terenu 1PJ ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren zlokalizowany w planowanych nowych granicach portu; dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych po objęciu terenu ogłoszonymi granicami portu. Do tego czasu obowiązują wszelkie zakazy dotyczące pasa technicznego, w tym zakaz zabudowy,
 - b) po objęciu terenu ogłoszonymi granicami portu dopuszcza się realizację zabudowy dla obsługi funkcji głównej oraz obiektów związanych z działalnością portu jachtowego m.in. wypożyczalni sprzętu plażowego, bazy ratowników, kasy białej floty, punktów gastronomicznych i handlowych itp. a także infrastruktury technicznej, sanitariatów, promenady, boisk, parkingów, podjazdów, basenu oraz małej architektury. Zakaz zabudowy mieszkaniowej, apartamentowej i pensjonatowej.
 - c) obiekty budowlane należy zabezpieczyć przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na sto lat. Rzędna posadowienia parteru dla nowych obiektów budowlanych nie niższa niż 2,5 m n.p.m., ale nie mniej niż 0.5m n.p.t.,
- 2) Teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (jak pokazano na rysunku planu), w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- a) Do czasu objęcia terenu nowymi granicami portu teren znajduje się w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6). Teren ten oznaczony jest symbolem cyfrowym 1 przed symbolem literowym. Dla terenu, do czasu objęcia obszaru ogłoszonymi granicami portu obowiązują wszelkie zakazy dotyczące pasa technicznego, w tym zakaz zabudowy,
- 3) Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia §7 niniejszej uchwały.
- 4) Obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu dla obszaru portu i uzgodnienie projektu z organami wymaganymi przepisami prawa.
- 5) Ustala się na terenie portu obowiązki lokalizacji zbiorników dla odbioru z jednostek pływających odpadów stałych, wód zaolejonych, ścieków, urządzeń energetycznych – rozdzielnic dla jednostek cumujących.
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów zlokalizowanych w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t.;
 - b) dla zabudowy funkcji głównej:
 - budynki murowane do 2 kondygnacji,

- budynki przeszklone bardzo nowoczesne lub tradycyjne z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe,
- wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
- zabrania się dokonywania wtórnego podziału działek.

7) Zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
- e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody.

- 8) Po objęciu terenu granicami portu – przekształcenia własnościowe w obrębie terenu zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z ustawą o portach i przystaniach.
- 9) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.

23. Ustala się tereny funkcji portu rybackiego oznaczone na rysunku planu symbolem PR.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 22. ustala się przeznaczenie podstawowe: port rybacki.
- 2) Ustala się realizację obiektów związanych z działalnością portu rybackiego, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury:
 - a) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, apartamentowej i pensjonatowej.
- 3) Dopuszcza się realizację funkcji usługowej nieuciążliwej związanej z funkcją główną, magazyny, punkty szkodnicze, itp..
- 4) Teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie określonym w §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Obszar morskiego portu rybackiego we Fromborku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Żeglugi z dn. 20 listopada 1952 r. (Dz.U. nr 10 poz.38 z 1952 r.), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t.

- b) obiekty budowlane należy zabezpieczyć przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie zdarzenia raz na sto lat,
 - c) dla zabudowy funkcji głównej:
 - budynki murowane max 2-kondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym;
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 30-45°, oświetlenie poddasza poprzez wystawki lub okna połaciowe.
 - 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Na całym obszarze dopuszcza się w szczególności uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody.
- 9) Po objęciu terenu granicami portu – przekształcenia własnościowe w obrębie terenu zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z ustawą o portach i przystaniach.
 - 10) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.

24. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.23 ustala się przestrzeń publiczną oznaczoną w planie symbolem **PP**.

PP – oznacza teren placów publicznych, w tym placów wypoczynkowych, miejsc przygotowanych dla zgromadzeń mieszkańców, miejsc stanowiących tożsamość miejscowości.

W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:

- a) realizacja małej architektury takiej jak np. fontanny, ławeczki oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,
 - b) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej, z wykluczeniem zieleni na terenie Starego Rynku,
 - c) umieszczanie koszy na śmieci,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych;
 - e) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych oraz na elewacjach budynków.
- 2) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

- 3) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Część terenu znajduje się w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 5) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t..
- 6) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 7) Ustalenia szczegółowe dla terenu **PP1**.

W przestrzeni publicznej, którą należy realizować jako obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- a) elewacje obiektów stanowić będą domknięcie tworząc przestrzeń publiczną;
- b) obiekty winny posiadać elewację prestiżową oraz wejście w formie ganków usytuowane od strony placu;
- c) ustala się linie zabudowy: od strony wschodniej i północnej – 8 m od linii rozgraniczających, od strony południowej – 12 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania;
- d) w pasażu umieścić przejście bramne łączące ciąg pieszy między ul. ZHP a zabudową „Osiedla Słonecznego”;
- e) dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
 - wysokość od 2 do 3 kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - max. poziom posadzki parteru (± 0.00) 1,7 m npt,
 - wskazana realizacja balkonów i tarasów;
 - dach o nachyleniu 30° do 45°, minimum dwuspadowy, w dachu wskazane lukarny;
 - pokrycie dachu – tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - podziały okienne wg historycznych podziałów wzorowanych na zachowanych na Starym Mieście Dolnego Tarasu;
 - elewacje powinny posiadać elementy architektoniczne takie jak: gzymsy, boniowania, fryzy, tympanony, charakterystyczne dla elewacji historycznych zachowanych na Starym Mieście Dolnego Tarasu;
 - na narożnikach zewnętrznych budynków umieścić akcent architektoniczny np. w postaci wieży lub innego elementu architektonicznego;
 - na osi ciągu pieszego usytuować fontannę;
- f) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu od 25+35% ogólnej powierzchni działki;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- h) realizacja małej architektury takiej jak fontanna, ławeczek, placu oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca;
- i) nawierzchnia placu z kamienia naturalnego;
- j) umieszczanie koszy na śmieci;

- k) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych;
 - l) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych oraz na elewacjach budynków.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody.

25. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.24 ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania.
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem R1 – łąki przyrodniczo cenne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, do zachowania zieleń oraz wody powierzchniowe w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka; obowiązuje zakaz zabudowy.
- 3) Na terenach rolnych R2 dopuszcza się zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, inwentarskie, garażowe i gospodarcze wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz silosy na zboże oraz z podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną; istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt.24.
- 4) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Dla terenów zlokalizowanych (wg rysunku planu) w obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązuje poziom posadowienia na rzędnej nie niższej niż +2,50 m n.p.m., ale nie mniej niż 0,5 m n.p.t..

- 8) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 9) Parametry kształtowania nowej zabudowy – wg pkt. 16.
- 10) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
- 11) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy poza wskazaną w pkt. 24. ust. 3.
- 12) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

26. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.25 ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone w planie symbolem **ZD**.
- 2) Na terenie o której mowa obowiązuje:
 - a) przeznaczenie terenu dla upraw działkowych, nasadzeń krzewów i drzew owocowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie parterowych budowli – altan ogrodowych,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – max 15%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 80%,
 - e) zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej,
 - f) zabrania się hodowli trzody chlewnej i ptactwa na terenach ogrodów działkowych,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych.
- 3) Dla obiektów budowlanych – altan ogrodowych – obowiązuje:
 - a) poziom posadowienia – min. 0,5 m ponad poziom terenu,
 - b) budynki drewniane, parterowe.
- 4) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

6) Część terenu znajduje się:

- a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 8) Na całym obszarze dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

27. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.26 ustala się przestrzeń publiczną zieleni parków, skwerów oraz parków leśnych, oznaczoną w planie symbolem **ZP**.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
 - a) realizacja małej architektury, takiej jak fontann, ławeczek, placów oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,
 - b) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
 - c) umieszczanie koszy na śmieci,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych,
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) oraz uzyskanie pozwolenia na wszelkie inwestycje od wojewódzkiego konserwatora zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 1 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
 - b) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 8) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

28. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 27. ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne. Należą do nich istniejące w obszarze opracowania tereny lasów.
- 2) Na terenach o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy, oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 6) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 7) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizacji sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

29. Ustala się tereny lasów ochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLo.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 28. ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy ochronne.
- 2) Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej służącej ochronie terenów wrażliwych na antropopresję oraz likwidowanie skutków negatywnego oddziaływania człowieka na środowisko.
- 3) Zasady ochrony środowiska.
 - a) las ochronny - obowiązuje art.15 i art.17 ustawy o lasach z dn. 28.IX.1991 r. z późniejszymi zmianami;
 - b) ustala się zakaz zabudowy.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z obowiązującym prawem.
- 5) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 7) Teren znajduje się:
 - a) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).

- b) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.
- 8) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu zabezpieczając drogi leśne;
 - b) zakaz wjazdu do lasu pojazdów mechanicznych poza wyznaczonymi drogami, z wyjątkiem służb prowadzących gospodarkę leśną, pojazdów uprzywilejowanych oraz służb Urzędu Morskiego.
- 9) Zasady obsługi w zakresie obsługi inżynieryjnej:
 - a) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenie leśnym, jeżeli służyć ona będzie celom publicznym. Ustala się trasę dla budowy sieci w drogach leśnych po uzyskaniu zgody zarządcy terenu oraz właściwej administracji morskiej i Konserwatora Przyrody.

30. Ustala się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCc.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 29. ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz komunalny czynny.
- 2) Obowiązuje ogrodzenie cmentarza do wysokości nie większej niż 1,5 m.
- 3) Obowiązuje zakaz zabudowy innej niż związanej z funkcją terenu.
- 4) Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 5) Teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia wszelkich inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§14).
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów cmentarzy – zgodnie z obowiązującym prawem i przepisami szczególnymi.
- 7) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu z ul. Braniewskiej;
 - b) na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 8) Zasady obsługi w zakresie obsługi inżynieryjnej:
 - a) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, jeżeli służyć ona będzie celom publicznym,
 - c) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

31. Ustala się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 30. ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz nieczynny.
- 2) Obowiązuje zakaz zabudowy, utrzymanie w porządku zagospodarowania terenu oraz utrzymanie istniejących obiektów budowlanych w dobrym stanie.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów cmentarzy – zgodnie z obowiązującym prawem i przepisami szczególnymi.
- 4) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz wpisany jest do rejestru zabytków, obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia dla wszelkich inwestycji i zmiany użytkowania od wojewódzkiego konserwatora zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Obsługa komunikacyjna: dojazd tylko dla służb specjalnych do terenu z ul. Sanatoryjnej.
- 7) Zasady obsługi w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - a) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - b) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

32. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 31. ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalną.
- 2) Obowiązuje zachowanie zieleni oraz wód powierzchniowych w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka, sposób zagospodarowania bez zmian.
- 3) Część terenu – wg rysunku planu – wskazana do ochrony jako użytek ekologiczny; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4) Zakaz wszelkiej zabudowy.
- 5) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia wszelkich inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 6) Część terenu znajduje się:
 - a) w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 1 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6),
 - b) w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego (oznaczona na rysunku planu cyfrą 2 przed symbolem literowym), wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.

33. Teren zieleni gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZG.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 32. ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń gospodarczą – np. plantacja biomasy (np. wierzby energetycznej), zalesienie.
- 2) Prowadzenie plantacji, gospodarki leśnej wg odrębnych przepisów szczegółowych.
- 3) Zmiana zagospodarowania wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim, Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- 4) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zakresie.
- 5) Zakaz wszelkiej zabudowy.
- 6) Bezwzględne zachowanie, modernizowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej istniejącej sieci rowów melioracyjnych.
- 7) Teren znajduje się w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6) i oznaczony jest symbolem cyfrowym 2 przed symbolem literowym.

- 8) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.

34. Ustala się teren rekreacji i wypoczynku – plaża miejska, oznaczona na rysunku planu symbolem PM.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 33. – plaża publiczna, ogólnodostępna.
- 2) Dopuszcza się wyposażenie terenu w:
 - a) wieża obserwacyjna dla ratowników,
 - b) wydzielone miejsce dla sprzętu ratowniczego,
 - c) punkt pomocy medycznej,
 - d) sanitariaty (zaopatrzone w bieżącą wodę, ustępy spłukiwane, w ilości stosownej do pojemności plaży), należy sytuować je w kilku miejscach, w pobliżu wejść pieszych,
 - e) wypożyczalnia sprzętu plażowego,
 - f) elementy wypoczynku i rekreacji takie jak zjeżdżalnie, wypożyczalnia sprzętu pływającego itp.
- 3) Obiekty, o których wyżej mowa winny być sezonowe (rozbieralne po 120 dniach), estetyczne, z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości.
- 4) Ustala się zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- 5) Teren wyposażać w pojemniki na odpady stałe; gospodarka odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
- 6) Teren znajduje się w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego i oznaczony jest symbolem cyfrowym 1 przed symbolem literowym. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 7) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7.

35. Ustala się tereny stacji paliw płynnych oznaczone na rysunku planu symbolem SP.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 34. miejsce obsługi pojazdów, w tym:
 - a) stacja paliw benzynowa,
 - b) parking samochodowy,
 - c) zakład mechaniki samochodowej,
 - d) sklep z akcesoriami samochodowymi.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 33. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej zimozielonej min. 20% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - c) na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do całkowitej pow. działki 50%;
 - b) dostępność komunikacyjna – bezpośredni dostęp od ulicy Braniewskiej.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu przez separatory;
 - c) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

36. Ustala się tereny stacji gazowej oznaczonej na rysunku planu symbolem SG.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 35. miejsce obsługi pojazdów:
- a) stacja paliw gazowa,
 - b) parking samochodowy,
 - c) zakład mechaniki samochodowej,
 - d) sklep z akcesoriami samochodowymi.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 34. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%; w tym udział zieleni wysokiej zimozielonej min. 20% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - c) na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały
- 5) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do całkowitej pow. działki 50%;
 - b) dostępność komunikacyjna:
 - od ulicy Braniewskiej;
 - od projektowanej ulicy dojazdowej.

- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
- b) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu przez separatory,
- c) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

37. Teren przeznaczony pod składowanie i sortowanie odpadów oznaczony na rysunku planu symbolem O.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 36. gospodarka odpadami, stacja przeładunkowa i sortowanie odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki w mieście i gminie Frombork. W ramach funkcji głównej obowiązuje:

- a) budowa zaplecza technicznego oraz socjalnego i instalacji niezbędnej do prowadzenia gospodarki unieszkodliwiania odpadów na etapie selekcji, zagęszczania i magazynowania,
- b) obiekty, zgodnie z wymaganą technologią i przepisami prawa, realizować w granicach terenu objętego funkcją główną.

Po zakończeniu eksploatacji, teren przeznaczony do rekultywacji.

Dalsze składowanie i sortowanie odpadów zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami” Powiatu Braniewskiego.

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) obowiązuje nasadzenie na granicy działki pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych,
- 3) Zasady ochrony środowiska:
- a) ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki;
 - b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - c) obowiązuje wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania terenu wynikającego z prowadzonej funkcji.
- 4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) Dostępność komunikacyjna – od ulicy publicznej.

38. Teren przeznaczony dla ciepłowni miejskiej oznaczony na rysunku planu symbolem C.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 37. ciepłownia miejska opalana biomasą, obsługująca miasto i gminę Frombork. W ramach funkcji głównej obowiązuje:
- a) budowa zaplecza technicznego oraz socjalnego i instalacji niezbędnej do prowadzenia gospodarki cieplnej;
 - b) obiekty, zgodnie z wymaganą technologią i przepisami prawa, realizować w granicach terenu objętego funkcją główną.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) obowiązuje nasadzenie na granicy działki pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych,
 - c) na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały

3) Zasady ochrony środowiska:

- a) obowiązuje ciągły monitoring stanu czystości powietrza;
- b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- c) obowiązuje wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania wynikającego z prowadzenia funkcji głównej.

4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5) Dostępność komunikacyjna – od ulicy publicznej.

39. Teren urządzeń sieci wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem W.

1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 38. teren urządzeń technicznych wodociągowych.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje nasadzenie na granicy działki pasa zieleni izolacyjnej;
- b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych.

3) Zasady ochrony środowiska:

- a) obowiązują ustalone strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej dla ujęć wody pitnej; strefa ochrony bezpośredniej znajduje się w granicach działki wydzielonej dla ujęć wody; strefa ochrony pośredniej znajduje się jak pokazano na rysunku planu; w strefie ochrony pośredniej obowiązuje przestrzeganie gospodarki wodno – ściekowej zgodnie z ochroną środowiska tzn. odbiorca wody obowiązkowo musi być podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej; obowiązuje zakaz hodowli bydła na zasadzie bezściółkowej, a do kompostowania odpadów musi być wykonana szczelna płyta gnojowicowa;
- b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5) Dostępność komunikacyjna – od ulicy dojazdowej.

40. Teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem KO.

1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 39. jest funkcja gospodarki oczyszczania ścieków.

2) Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:

- a) realizacja urządzeń i obiektów zgodnie z wymaganą technologią i szczegółowymi przepisami prawa;
- b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
- c) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
- d) obowiązuje wyznaczenie strefy ochronnej obszaru ograniczonego użytkowania wynikającej z prowadzenia funkcji głównej, wynoszącą 150 m od urządzeń technicznych do granicy działki;
- e) dopuszcza się rozbudowę budynków, wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

- 3) Teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego i oznaczony jest symbolem cyfrowym 1 przed symbolem literowym. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 4) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7: obowiązuje wykonanie wału sztormowego dla terenu oczyszczalni lub tak jak założono wzdłuż nasypu torów kolejowych.
- 5) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6) Dostępność komunikacyjna – od ulicy publicznej.

41. Ustala się tereny przeznaczone dla obiektu technicznego - Kanału Kopernika – oznaczone symbolem WK.

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 40 – jest funkcja turystyczna – Kanał Kopernika – do odtworzenia i utrzymania.
- 2) Ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej części Kanału Kopernika, obiektu technicznego wpisanego do rejestru ochrony zabytków, oraz odtworzenie w miarę możliwości terenowych zasypanych odcinków Kanału.
- 3) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz wpisany jest do rejestru zabytków; obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów oraz uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace inwestycyjne przy obiekcie (§14).
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
- 6) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7: obowiązuje wykonanie wału sztormowego dla terenu oczyszczalni lub tak jak założono wzdłuż nasypu torów kolejowych.

42. Ustala się tereny przeznaczone dla garaży – oznaczone symbolem G.

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 41 – zabudowa zespołu garaży.
- 2) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych oraz uzyskania pozwolenia na wszelkie prace inwestycyjne z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg §14 niniejszej uchwały.
- 3) Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 4) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego i oznaczony jest symbolem cyfrowym 1 przed symbolem literowym. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).

- 6) Na terenie, który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (wg rysunku planu) obowiązują ustalenia §7: obowiązuje wykonanie wału sztormowego dla terenu oczyszczalni lub tak jak założono wzdłuż nasypu torów kolejowych.
- 7) Obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu dla zespołów garażowych i uzgodnienie projektu z organami wymaganymi przepisami prawa.
- 8) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia posadzki do wysokości 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu (terpu) znajdujący się przy budynku;
 - b) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,25 – 0,7
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 70 %,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 0 %,
 - f) dla zabudowy funkcji głównej:
 - budynki murowane parterowe,
 - dach wysoki kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - elewacja od strony projektowanej ulicy dojazdowej ma tworzyć atrapę muru, charakterem nawiązującego do historycznego muru otaczającego kościół św. Mikołaja.
- 9) Na całym obszarze dopuszcza się realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

43. Teren wód morskich oznaczone na rysunku planu symbolem WMr .

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 42 – wody morskie wewnętrzne (Zalewu Wiślanego).
- 2) Teren objęty ochroną „Natura 2000”, wszystkie działania inwestycyjne w tym obszarze wymagają uzgodnienia z wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

45. Ustala się tereny zamknięte oznaczone na rysunku planu symbolem KK.

1. Teren przeznaczony pod komunikację kolejową, w tym tory szlakowe, rampa oraz budynek stacyjny.
2. Obowiązują przepisy szczegółowe dotyczące terenów Polskich Kolei Państwowych.
3. Ustala się utrzymanie i modernizację linii kolejowej i obiektów związanych z obsługą funkcji głównej.
4. Teren znajduje się w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego. Teren oznaczony jest symbolem cyfrowym 1 przed symbolem literowym. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej (§6).
5. Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia §7.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji drogowej

1. Ustala się tereny drogi klasy głównej, oznaczonej na rysunku symbolem KDG:

- 1) W liniach rozgraniczających drogi o których mowa w ust. 1 należy zmieścić:
 - a) jezdnie jednoprzestrzenną,
 - b) ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
 - c) rowy przydrożne poza terenami zwartej zabudowy miejskiej,
 - d) zadrzewienia,
 - e) izolację terenu związaną z uciążliwością drogi.
 - 2) Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
 - 4) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w ramach warunków terenowych) wynosi 25,0m:
 - a) na terenach zabudowy zwartej droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzieloną jezdnię o szerokości 7,0 m, jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości min. 1,50 m oraz jednostronną ścieżkę rowerową szer. min. 2,5 m w miarę możliwości oddzielone od jezdni pasem zieleni izolacyjnej.
- 2. Ustala się tereny drogi klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku symbolem KDZ:**
- 1) W liniach rozgraniczających drogi o których mowa w ust. 2 należy zmieścić:
 - a) pas jezdny,
 - b) ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
 - c) rowy przydrożne poza terenem zwartej zabudowy miejskiej,
 - d) zadrzewienia,
 - e) izolację terenu związaną z uciążliwością drogi.
 - 2) Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
 - 4) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0 m.
 - a) na terenach zabudowy zwartej droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzieloną jezdnię o szerokości 7,0 m, jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości min. 1,50 m oraz jednostronną ścieżkę rowerową szer. min. 2,5 m w miarę możliwości oddzielone od jezdni pasem zieleni izolacyjnej.
- 3. Ustala się tereny drogi klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem KDL.**
- 1) W liniach rozgraniczających drogi o której mowa w ust. 3:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
 - 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0 m:
 - a) droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzieloną jezdnię o szerokości min. 5,5 m i jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości 2,0 m oddzielony w miarę możliwości pasem zieleni izolacyjnej, a dla nowowyznaczonych dróg ścieżka rowerowa jednostronna szer. 2,5 m.
- 4. Ustala się tereny dróg klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczonych na rysunku symbolem KDD.**
- 1) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 4:

- a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m.
 - a) droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzielona jezdnię o szerokości 5,5 m i minimum jednostronny chodnik o szerokości 2,0 m.
- 5. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem KDW.**
 - 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m, optymalna 10 m.
 - 2) Obowiązuje wydzielona jezdnia szerokości min. 5,5 m oraz minimum jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m.
- 6. **Ustala się tereny dróg pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku symbolem KX.**
 - 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, optymalna 8 m,
 - 2) Obowiązuje utwardzona jezdnia pieszo – jezdna szerokości min. 5,0 m.
- 7. **Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.**
 - 1) Teren przeznaczony pod komunikację samochodową, parkingi.
 - 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości § 2, ust. 30
 - 3) Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 15%; w tym udział zieleni wysokiej min. 50% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki.
 - 4) Dostępność komunikacyjna, parkingi:
 - a) bezpośredni dostęp:
 - od ulicy Dworcowej;
 - od ulicy Krasickiego,
 - z ulicy projektowanej.
 - 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni – komunalna sieć kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - c) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 21

Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork”.

§ 22

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez Urząd przy sprzedaży nieruchomości, w ustalonej wysokości uzależnionej od ustalonej funkcji terenu.

Dla terenów oznaczonych :

1. symbolem **U** – 30%,
2. symbolem **UA** – tereny komunalne 0%,
3. symbolem **UT** – 30%,
4. symbolem **UT/MN** – 30%,
5. symbolem **UK** – tereny kościelne 0%,
6. symbolem **UK/ZT** – tereny kościelne 0%,
7. symbolem **UZ** – 10%,
8. symbolem **UB** – 10%,
9. symbolem **UO** – 0%,
10. symbolem **US** – 30%,
11. symbolem **MN** – 30%,
12. symbolem **MW** – 30%,
13. symbolem **MN/U** – 30%,
14. symbolem **MW/U** – 30%,
15. symbolem **MZ** – 30%,
16. symbolem **RM** – 30%,
17. symbolem **U/P** – 30%,
18. symbolem **P** – 30%,
19. symbolem **P/MN** – 30%,
20. symbolem **PMr** – 0%,
21. symbolem **PJ** – 0%,
22. symbolem **PR** – 30%,
23. symbolem **PP** – 0%,
24. symbolem **R** – 10%,
25. symbolem **ZP** – 0%,
26. symbolem **ZD** – tereny komunalne 0%,
27. symbolem **ZL** – 0%,
28. symbolem **Zlo** – 0%,
29. symbolem **ZCc** – tereny komunalne 0%,
30. symbolem **ZC** – tereny komunalne 0%,
31. symbolem **ZN** – tereny komunalne 0%,

- 32. symbolem **ZG** – 30%,
- 33. symbolem **PM** – 0%,
- 34. symbolem **SP** – 30%,
- 35. symbolem **SG** – 30%,
- 36. symbolem **O** – 0%,
- 37. symbolem **C** – 0%,
- 38. symbolem **W** – 0%,
- 39. symbolem **G** – 30%,
- 40. symbolem **WK** – 0%,
- 41. symbolem **WMr** – 0%,
- 42. symbolem **KO** – 0%,
- 43. symbolem **KD** – 0%,
- 44. symbolem **KS** – tereny komunalne 0%.

§ 23

Zgodnie z przepisami art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) uchwała Rady Miejskiej Gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.