DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 9 czerwca 2026 r.

Poz. 2321

UCHWAŁA NR XXIV/187/26
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU

z dnia 24 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135 z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno oraz Uchwały Nr VIII/70/24 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 17 grudnia 2024 r. sprawie zmiany Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno, Rada Miejska we Fromborku stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000:

a) obszar I – stanowiącego załącznik nr 1;

b) obszar II – stanowiącego załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Frombork - stanowiącego załącznik nr 4;

5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 5.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

5) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy;

2) złoża kopaliny– „6682 Biedkowo”;

3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);

4) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%);

5) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej;

6) maksymalnego obszaru zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia symboli cyfrowo – literowych terenów elementarnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;

2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **adaptacji –** należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) **elektrowni wiatrowej -** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;

6) **instalacji OZE** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 3, wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem niezbędnych do obsługi zabudowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;

10) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe i place manewrowe;

12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

14) **standardach środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;

16) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zieleń o docelowej wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNEUstalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

1) **PEW** – teren elektrowni wiatrowej;

2) **PEF –** teren elektrowni słonecznej;

3) **RZ –** teren zabudowy związanej z rolnictwem;

4) **RZP –** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

6) **IK** – teren kanalizacji;

7) **L** – teren lasu;

8) **KO** – teren obsługi komunikacji;

9) **KDL** – teren drogi lokalnej;

10) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;

11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **PEW, PEF, RZP, RZ** lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy łopat elektrowni wiatrowych na zasadach określonych w przepisach planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

1) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;

2) w ramach jednej bryły budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego – dopuszcza się stosowanie maksymalnie 3 kolorów elewacji.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych oraz obiektów budowlanych wynikających z ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: działalność rolniczą w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi **RZP, RZ** zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

7) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii;

8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie obszaru załącznika graficznego nr 2 zgodnie z przeznaczeniami terenów i sposobem zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych planu;

9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZ** w zakresie terenu zabudowy zagrodowej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 zgodnie z granicą wskazaną na załączniku graficznym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy.

3. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionej w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu.

Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem **PEW** z zachowaniem następujących zasad:

1) nakazuje się, aby zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej zawierał się we wskazanych na załączniku graficznym nr 2 strefach maksymalnego zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami ograniczoną linią rozgraniczającą terenów **10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN,**

18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, **22L, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 1KO** określonych w przepisach szczegółowych planu;

2) zakazuje się, aby lokalizacja elektrowni wiatrowych powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem zlokalizowanych poza granicami planu;

3) zakazuje się, aby odległość elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, była mniejsza niż 700 m;

4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 10 sztuk.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. 1. W zakresie załącznika nr 1 zlokalizowane są: obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), na których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy Prawo wodne. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami 4L oraz 1KD wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych na załączniku nr 1.

W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2 oraz złoże kopaliny – „6682 Biedkowo”.

W granicach planu nie występują:

1) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;

3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZ, RZP, RN, L**:

1) minimalna powierzchnia działek – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) należy zachować odpowiednie odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze II wskazanym na załączniku nr 2, w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zakazuje się lokalizacji stacji radiolokacyjnych emitujących promieniowanie

elektromagnetyczne, stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250kW oraz elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

3) w granicach strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów z zakresu z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;

4) w granicach strefy ograniczeń w zabudowie w odległości 700 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w granicach których dopuszczono pracę wirnika wraz z łopatami ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

5) urządzenia wytwarzające energię z energii słońca, należy wyposażyć w zabezpieczenia, takie jak powłoki antyrefleksyjne zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych;

6) rozmieszczenie paneli fotowoltaicznych na terenie inwestycji należy projektować w sposób zapobiegający powstawaniu dużych, jednorodnych, zwartych połaci o wysokim współczynniku odbicia światła, mogących wywoływać tzw. efekt lustra wody, w szczególności poprzez zastosowanie zróżnicowanego układu paneli, zmiennych kątów ich nachylenia, przerw w nasłonecznionej strukturze lub odpowiedniego rozczłonkowania powierzchni.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **KD, KDL** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KR**;

2) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w gminie odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować ze zlokalizowanych w planie dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD, KDL** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KR** oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;

4) dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **PEW** i **PEF**: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden teren elementarny;

- dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PEW** dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **KO**;

b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZ** i **RZP**:

- minimum 1 miejsce do parkowania na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IK**:

- w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD, KDL, KR, KO** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PEW, PEF, IK** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie wykluczy możliwości realizacji zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZ, RZP, RN** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZ, RZP** i **RN** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne z zastrzeżeniem pkt 4.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi oraz w postaci mikroturbin wiatrowych.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i zasadach lokalizacji przewidzianych w przepisach odrębnych;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 13. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **PEW, PEF, RZ, RZP** – 30 %;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZ, RZP, RN**: 3000 m^2;

2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

OBSZAR I – ZAŁĄCZNIK NR 1

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 3 i 4.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;

c) tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi **12L, 13L, 14L** stanowią tereny pod zalesienie.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IK

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:

- **1KD –** od 6,5 m do 21,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą techniczną i oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg w granicach planu:

- **1KR –** 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **2KR –** od 12,7 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **3KR –** od 8,3 m do 9,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

OBSZAR II - ZAŁĄCZNIK NR 2Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PEW

§ 20. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym

1PEW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni wiatrowej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

b) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;

c) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych, pól rozdzielczych, punktów przyłączeniowych, stacji elektroenergetycznych typu PZ i GPZ oraz innych elementów systemu przesyłu i dystrybucji energii, związanych funkcjonalnie z elektrownią wiatrową, pod warunkiem ich lokalizacji w sposób niezakłócający podstawowej funkcji terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnym;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej – 280 m;

b) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 180 m;

c) maksymalna wysokość innej zabudowy niż określona w lit. a) i b): 12 m;

5) pozostałe parametry inwestycji:

a) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami – 132 m.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW, 9PEW, 10PEW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) na każdym z terenów dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni wiatrowej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

b) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;

c) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych, pól rozdzielczych, punktów przyłączeniowych, stacji elektroenergetycznych typu PZ i GPZ oraz innych elementów systemu przesyłu i dystrybucji energii, związanych funkcjonalnie z elektrownią wiatrową, pod warunkiem ich lokalizacji w sposób niezakłócający podstawowej funkcji terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnym;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej – 280 m;

b) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 180 m;

c) maksymalna wysokość innej zabudowy niż określona w lit. a) i b): 12 m;

5) pozostałe parametry inwestycji:

a) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami – 176 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PEF

§ 21. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

b) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;

c) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych, pól rozdzielczych, punktów przyłączeniowych, stacji elektroenergetycznych typu PZ i GPZ oraz innych elementów systemu przesyłu i dystrybucji energii, związanych funkcjonalnie z elektrownią słoneczną, pod warunkiem ich lokalizacji w sposób niezakłócający podstawowej funkcji terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnym;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;

4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odgromowych, dla których dopuszcza się wysokość nie więcej niż 12 m;

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) dachy płaskie;

b) kolorystka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RZ

§ 22. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenia wykluczone:

a) w ramach zabudowy związanej z rolnictwem wyklucza się możliwość realizacji: terenu wielkotowarowej produkcji rolnej;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;

b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

d) dopuszcza się realizację powiązanych z przeznaczeniem terenu budynków magazynowych, biurowych, składowych;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:

a) zachowuje się istniejącą obsadę w budynkach inwentarskich;

b) dla istniejących budynków inwentarskich w przypadku ich przebudowy i rozbudowy prawo zachowania istniejącej obsady z jednoczesnym zakazem jej zwiększania;

c) maksymalna obsada nowo realizowanego pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

6) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne w zabudowie zagrodowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków i budowli: nie wyżej niż 10 m;

d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) nie wyżej niż 5 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RZP

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

1RZP, 2RZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

b) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

c) dopuszcza się realizację powiązanych z przeznaczeniem terenu budynków magazynowych, biurowych, składowych;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska:

a) zachowuje się istniejącą obsadę w budynkach inwentarskich;

b) dla istniejących budynków inwentarskich w przypadku ich przebudowy i rozbudowy prawo zachowania istniejącej obsady z jednoczesnym zakazem jej zwiększania;

c) maksymalna obsada nowo realizowanego pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków nie: 1 kondygnacja nadziemna;

b) wysokość budynków: nie wyżej niż 10 m;

c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) nie wyżej niż 5 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci w przedziale 15-45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego, ceglastego, szarego lub grafitowego;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN

§ 24. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN, 35RN, 36RN, 37RN, 38RN, 39RN, 40RN, 41RM, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN, 47RN, 48RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 3 i 4;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów elementarnych: w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN** zlokalizowane są, wskazane na załączniku graficznym nr 2, strefy maksymalnego zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami, w których dopuszcza się pracę łopat elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§ 25. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L** się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;

c) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym **15L** stanowi teren pod zalesienie;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów elementarnych: w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **22L** zlokalizowana jest, wskazana na załączniku graficznym nr 2, strefa maksymalnego zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami, w której dopuszcza się pracę łopat elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KO

§ 26.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1KO, 2KO, 3KO, 4KO, 5KO, 6KO, 7KO, 8KO, 9KO, 10KO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) dopuszcza się realizację placów manewrowych i miejsc do parkowania;

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa §12 ust. 1 pkt 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów elementarnych: w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KO, 2KO, 3KO, 4KO, 5KO, 6KO, 7KO, 8KO, 9KO, 10KO** zlokalizowane są, wskazane na załączniku graficznym nr 2, strefy maksymalnego zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami, w których dopuszcza się pracę łopat elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD

§ 27. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **2KD, 3KD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:

- **2KD –** od 12,1 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **3KD –** od 6,7 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą techniczną i oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:

- **1KDL –** od 12,8 m do 29,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą techniczną i oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg w granicach planu:

- **4KR –** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **5KR –** od 6,0 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **6KR –** od 5,2 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **7KR –** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **8KR -** od 6,6 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **9KR –** od 9,1 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **10KR –** od 6,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **11KR –** od 5,8 m do 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **12KR –** od 6,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **13KR –** od 8,3 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **14KR -** od 5,9 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **15KR –** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **16KR -** 30,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **17KR –** od 6,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **18KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **19KR –** od 10,8 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **20KR –** od 5,2 m do 9,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **21KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **22KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **23KR –** od 5,9 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **24KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **25KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **26KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **27KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **28KR –** od 6,0 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **29KR -** 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów elementarnych: w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **16KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR** zlokalizowane są, wskazane na załączniku graficznym nr 2, strefy maksymalnego zasięgu oddziaływania wirnika wraz z łopatami, w których dopuszcza się pracę łopat elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Jarosław Makarewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FROMBORK DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE MIEJSCOWOŚCI: BIEDKOWO, BIEDKOWO OSADA, DREWNOWO I WIELKIE WIERZNO

OBSZAR I

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/187/24 z dnia 24 lutego 2024 r. Rady Miejskiej we Fromborku

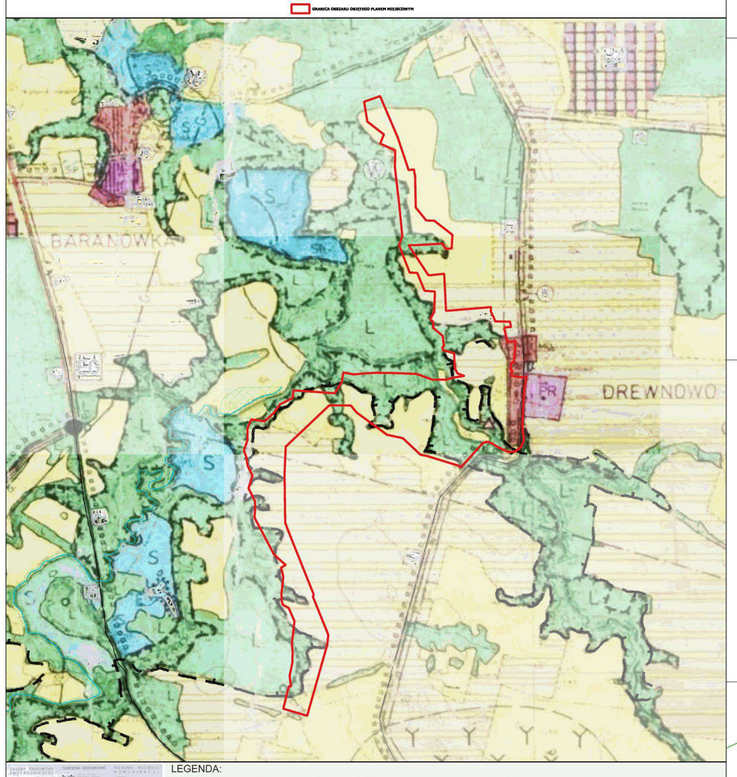
SKALA 1:1000

0 100 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 STREFA VII (EPSG 2178)
ŹRÓDŁO DANYCH: STAROSTWO POWIATOWE W BRANIEWIE
PLAC PIŁSUDSKIEGO 2, 14-500 BRANIEWO

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

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LEGENDA:

ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- WODY PÓŁNOŚNICZNE
- S KUŚNIARY I ZAROŚLA
- Ł ŁĄKI LEŻNE PRZYRODNICZO
- L LASY
- ZP PEJZAŻ PARKÓW GRADOWYCH
- ZC PEJZAŻ CMENTARZY

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- TERENY NALEŻĄCE DO OBSZARU NATURA 2000 PLH 280001 DOLINA WISŁAKU
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB 280004 DOLINA WISŁAKU
- LASY OCHRONNE
- PROJEKTOWANA SIEĆ EKOLOGICZNA
- POMNIKI PRZYRODY

OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCJI
- KOMPLEKSY GRUNTÓW ORNYCH KLASY II-III
- R POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE

ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE
- TERENY ZNARÓWCZENE POWODZIĄ
- SZAFA WYSTĘPOWANIA OSUWISKA DO REWITALIZACJI
- STREFA POTENCJALNEGO ZNARÓWCZENIA SKAŻONEGO
- STREFA KAŻLIWOŚCI GRUNTU (ZRANIE PRZEDZIEŃ DO ORZEŁ WYSOKOŚCIĄ) (STREFA PRZYMAGAŃ)

ZALESIENIA
- TERENY O PRZEWAŻNIE LUŹNYCH ZALESIENIE
- POTENCJALNE TERENY DO ZALESIENIA

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- STREFA OCHŁAŻ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBSZAR OCHRONY ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- KIERUNKI OBSERWACJI KRAJOBRAZU
- TERENY NA ZNALEZIONY CO NAJWIĘCEJ
- TERENY GÓRNICZE - OPTOROWISKO WĘGLOWA NATURALNEGO

SUROWCE MINERALNE
- ZŁOŻA NAPOWIERZCHNIOWE ZŁOŻA KOPALIN

INNE
- TERENY ZAWIERAJĄCE KOLIZJOWE WPŁAZ ZE STREFĄ SEISMICZNĄ

OBSZARY ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM M.P.Z.P.
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- IC CENTRUM ENOLOGICZNA
- CENTRUM ENOLOGICZNE BIEDKÓW
- PR PORT RYBACKI
- PP PORT PRAGCZNY
- PH PORT HANDLOWY
- P2 PORT ŻEGLARSKI
- T1 TERENY TURYSTYCZNE
- RU OBSZYTY REWALIZACYJNO - UZDROWOTNOWE
- ZH ZEMPTE HOTELOWY
- PG POLE GOLFOWE
- PL PLAŻA
- SP TERENY SPORTOWE
- OD OBSZAR ODPADOWE
- UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- ZP/UM TERENY ZIELEŃ PARKOWO - SPACEROWYCH
- TERENY WYPOŻYCZALNI - REWITALIZACYJNEGO ZESPOŁÓW SANATORYJNYCH
- ZP TERENY ZIELEŃ PARKOWEJ - PARKI ZDROWOTNE
- IW TERENY GÓRNICZE - UJĘCIE WODY ZGRUNTOWEJ
- KG KOLEJOWNICA SANDOWEROWA - GARAŻE

TERENY ROZWOJU KOMUNIKACJI
- DROGA WOJEWÓDZKA O FUNKCJI DROGI GŁÓWNYCH
- DROGA WOJEWÓDZKA O FUNKCJI DROGI ZBIORCZYCH
- DROGA POWIATOWA O FUNKCJI DROGI LOKALNYCH
- LINIA KOLEJOWA
- DROGA KLASY ZBIORCZEJ
- DROGA KLASY LOKALNEJ
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- DOGODNO OBSŁUGOWA WARSTA
- SYNALIZE - PRZEJEŻDŻENIE TRZEJI ROWEROWE - SZNURÓW, PRZEJŚCIA LEŚNEJ
- STANTECIGLIN PARKING DLA OBLICZNE TURYSTYCZNYCH
- WAŻNIEJSZE WIDOKI PANORAMA
- MPL PRZEDAN SUTOPAWCHY

GRANICE
- GRANICA KAŻDAWNISTRACYJNA MIASTA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA OBRÓBKI
- GRANICA MORSKIEGO PASA TECHNICZNEGO
- GRANICA PASKA DOPRZEDNIEGO BRZEGU MORSKIEGO
- OBSZAR NAWIĄCZNY NA ZALANIE WODAMI MORSKIMI
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA WIĘKSZEJ NIŻ 10 LAT (10%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA WIĘKSZEJ NIŻ 100 LAT (1%)
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

USTALENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 0 WYCHARAKTERYZOWANE PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENU
- ZN TEREN KOLEJOWTRA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- Ł TEREN ŁĄKI
- K TEREN KANALIZACJI
- E TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- E TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW Z TERENÓW CHROMIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZEKI SAUDY
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZIĄ RAZ NA 100 LAT (1%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZIĄ RAZ NA 10 LAT (10%)

OGRANICZENIA INFORMACYJNE
- OŚ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELECTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE W ODLEGŁOŚCI 700 M OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W ZWIĄZKU WTÓRNYCH OUPAŁUSZEŃNO PRACE WOJSKOWE WRAZ Z LOTNIŚCIĄ

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 1 W CZĘŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHROMONEGO KRAJOBRAZU RZEKI SAUDY

Centrum Cyrkułów, Przygotowania Pszczelarskich

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TROSKANIE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE MIEJSCOWOŚCI: SIEDZIKOWO, SZERCHOWO OSADA, DREWNIKOWO I WOLICAE WIERZNO

CZĘŚĆ A 3

Załącznik nr ..... do Uchwały Nr ..... z dnia ..... Rady Miejskiej w Troskanie

SKALA 1:2000

0 40 m

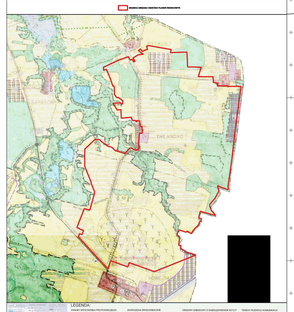
LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZAR OBJĘTY PLANEM O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 2,1 HA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY RÓŻNYCH PRZEZNACZEŃ

PLAN TRANSPONUJE 0,1 HA GRUNTÓW

WYKAZ DZIAŁEK OBJĘTYCH PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSPÓŁ 2 GMINY TROSKANIE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZAGOSPODAROWANIA



LEGENDA

TERENY OTWARTYCH PRZESTRZENI ZIELONYCH

- ZIELONE PARKI
- ZIELONE SKWERY
- ZIELONE OGRODY DZIAŁKOWE
- ZIELONE CMENTARZE

TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ

- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ - ZAGRODOWA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ - ZAGRODOWA - ZAKAZ ZABUDOWY

ZAGRODY

- ZAGRODY ROLNICZE
- ZAGRODY ROLNICZE - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ

- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NA WYSPIE

- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NA WYSPIE
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NA WYSPIE - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY PRZEMYSŁU, RZEMIOSŁA I ROLNICTWA

- TERENY PRZEMYSŁOWE
- TERENY PRZEMYSŁOWE - ZAKAZ ZABUDOWY
- TERENY RZEMIOSŁA
- TERENY RZEMIOSŁA - ZAKAZ ZABUDOWY
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ROLNICZE - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZAKŁADÓW PRZETWÓRSTWA RYBNEGO

- TERENY ZAKŁADÓW PRZETWÓRSTWA RYBNEGO
- TERENY ZAKŁADÓW PRZETWÓRSTWA RYBNEGO - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZIELONEJ KONNICY

- TERENY ZIELONEJ KONNICY
- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA

- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA
- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY
- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

- TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

TERENY ZIELONEJ KONNICY - ZAGRODA - ZAKAZ ZABUDOWY - ZAKAZ ZAGRODY

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXIV/187/26
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 24 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FROMBORK DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE MIEJSCOWOŚCI: BIEDKOWO, BIEDKOWO OSADA, DREWNOWO I WIELKIE WIERZNO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska we Fromborku rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Fromborku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od 6 grudnia 2025 r. do dnia 5 lutego 2026 r. Uwagi do projektu planu można było składać przez cały okres trwania konsultacji społecznych, tj. od dnia 6 grudnia 2025 r. do dnia 5 lutego 2026 r. (włącznie), w formach przewidzianych przepisami prawa oraz wskazanych w ogłoszeniach. **W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu**									

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/187/26

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 24 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Frombork

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska we Fromborku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIV/187/26
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 24 lutego 2026 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zostały przygotowane i zapisane w postaci cyfrowej jako dokument elektroniczny w postaci pliku .gml

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno oraz Uchwały Nr VIII/70/24 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 17 grudnia 2024 r. sprawie zmiany Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno. Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakresem projektu planu objęto tereny wskazane na załącznikach graficznych nr 1 i 2. Powierzchnia projektu planu wynosi ok. 1284 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Frombork w zakresie rozwoju infrastruktury odnawialnych źródeł energii, w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego charakteru obszaru oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określono parametry zagospodarowania. Na rysunku planu wskazano także strefy ograniczeń w zabudowie w odległości 700 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w granicach których dopuszczono pracę wirnika wraz z łopatami. Przyjęte rozwiązania zapewniają czytelną strukturę przestrzenną oraz ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych.

Na fragmentach obszaru objętego opracowaniem obowiązują ustalenia trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zostały one przyjęte na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej we Fromborku: Uchwała Nr XXXVIII/245/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 92/1 obręb Wielkie Wierzno; Uchwała Nr XXXVIII/246/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 90 obręb Wielkie Wierzno; Uchwała Nr XXXVIII/247/10 z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 89 obręb Wielkie Wierzno. Zgodnie ze wskazanymi aktami prawa miejscowego trzy działki ewidencyjne objęte ich ustaleniami znajdują się w granicach obszaru objętego nowym opracowaniem planistycznym. W związku z przystąpieniem do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczasowe ustalenia planistyczne ulegają aktualizacji oraz uporządkowaniu. Projekt planu wprowadza korekty w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, dostosowując je do aktualnych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i prawnych.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy kubaturowej.

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy.

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

1)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

2)zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3)zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4)nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5)dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)nakaz by uciążliwości generowane przez: działalność rolniczą w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi **RZP, RZ** zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

7)zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii;

8)dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie obszaru załącznika graficznego nr 2 zgodnie z przeznaczeniami terenów i sposobem zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych planu;

9)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

10)ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZ** w zakresie terenu zabudowy zagrodowej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu: w zakresie załącznika nr 1 zgodnie z granicą wskazaną na załączniku graficznym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy.

W związku z powyższym nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej

w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan nie zawiera ustaleń z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu.

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono stanowiska organów opiniujących i uzgadniających projekt, odnoszące się do występowania terenów górniczych, zagrożeń powodziowych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Na tej podstawie w ustaleniach planu wskazano, że w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie załącznika nr 1 zlokalizowane są: obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), na których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy Prawo wodne. Ustalono zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami 4L oraz 1KD wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych na załączniku nr 1.

Ponadto w projekcie planu miejscowego zawarto zapisy ustalające zasady minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6)**walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono na poziomie 30% - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: PEW, PEF, RZ, RZP oraz 1% - dla pozostałych terenów elementarnych.

7)**prawo własności**

Projekt planu sporządzono z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9)**potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały określone w §12, w którym ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan obejmuje tereny elektrowni wiatrowych (PEW), elektrowni słonecznych (PEF), tereny zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RZP), tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), tereny kanalizacji (IK), tereny lasów (L), tereny obsługi komunikacji (KO), a także tereny komunikacji drogowej publicznej (KD, KDL) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

11)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno oraz Uchwały Nr VIII/70/24 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 17 grudnia 2024 r. sprawie zmiany Uchwały Nr L/593/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku oraz w prasie. W ogłoszeniach wskazano formę, miejsce oraz termin składania wniosków do projektu planu, informując, że wnioski należy składać w formie pisemnej – listownie na adres Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku lub osobiście w jego siedzibie.

Ponadto, działając na podstawie przepisów Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z dnia 20 maja 2016 r., w dniu 19 stycznia 2024 r. przeprowadzono spotkania otwarte w związku z podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Spotkania odbyły się w dwóch formach: jako spotkanie bezpośrednie oraz jako spotkanie prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość (online), zapewniając zainteresowanym możliwość czynnego udziału w procedurze planistycznej.

Na dalszych etapach prac nad projektem planu, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przeprowadzono procedurę konsultacji społecznych projektu planu. Konsultacje trwały od dnia 6 grudnia 2025 r. do dnia 5 lutego 2026 r. (włącznie). Konsultacje były prowadzone w formie spotkania otwartego, dyżuru projektanta oraz zbierania uwag. Spotkanie otwarte odbyło się dwóch formach – spotkanie bezpośrednie w Urzędzie Miasta i Gminy we Fromborku dnia 15 stycznia 2026 r., a także – spotkanie prowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość – dnia 16 stycznia 2026 r. Ponadto projektant opracowujący projekt planu pełnił dyżur w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku w dniu 15 stycznia 2026 r. Uwagi do projektu planu można było składać przez cały okres trwania konsultacji społecznych, tj. od dnia 6 grudnia 2025 r. do dnia 5 lutego 2026 r. (włącznie), w formach przewidzianych przepisami prawa oraz wskazanych w ogłoszeniach. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

12)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Frombork wynikającymi z kierunków polityki przestrzennej gminy, obejmującymi rozwój odnawialnych źródeł energii, w tym lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji rolniczej terenów oraz poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w granicach administracyjnych Gminy Frombork, w rejonie miejscowości Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno. Obszar planu obejmuje tereny o dominującej funkcji rolniczej, o rozproszonej zabudowie zagrodowej, charakteryzujące się znacznym udziałem gruntów otwartych, korzystnymi warunkami wietrznymi oraz relatywnie niskim stopniem urbanizacji, co predysponuje je do lokalizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych. Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne zmierzają do racjonalnego wykorzystania potencjału energetycznego obszaru przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz ograniczeniu konfliktów funkcjonalnych. Ustalenia planu wyznaczają tereny oznaczone symbolami PEW – teren elektrowni wiatrowej, PEF – tereny elektrowni słonecznej, a także tereny uzupełniające, w tym tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), tereny zabudowy związanej z rolnictwem (RZ, RZP), tereny lasów (L) oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewniające prawidłową obsługę inwestycji. W granicach wyznaczonych terenów przewiduje się realizację maksymalnie 10 elektrowni wiatrowych o maksymalnej wysokości do 280 m, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu. Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych zostało określone w sposób uwzględniający minimalne odległości od zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie inwestycji w elektrownie wiatrowe, w tym zasadę zachowania odległości nie mniejszej niż 700 m od budynków mieszkalnych lub innych obejmujących funkcję mieszkaniową. Granice planu obejmują obszar niezbędny do zapewnienia wymaganych stref oddziaływania turbin, w tym maksymalnego zasięgu pracy wirnika wraz z łopatami, co pozwala na kompleksowe uregulowanie zasad zagospodarowania terenów znajdujących się w zasięgu oddziaływania planowanych urządzeń. Plan przewiduje również wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej oraz terenów obsługi komunikacji, umożliwiających zapewnienie właściwego dostępu transportowego do planowanych elektrowni wiatrowych, w tym na etapie realizacji inwestycji oraz jej późniejszej eksploatacji. Przyjęte rozwiązania wzmacniają istniejący układ komunikacyjny i integrują nowe zagospodarowanie z siecią dróg publicznych, bez naruszania podstawowej funkcji rolniczej obszaru. W granicach planu uwzględniono również występowanie form ochrony przyrody oraz innych uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz złoża kopaliny „6682 Biedkowo”, co znalazło odzwierciedlenie w odpowiednich ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów. Część obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem nr 1, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy, natomiast obszar objęty załącznikiem nr 2, w którym przewidziano koncentrację elektrowni wiatrowych, położony jest poza granicami tej formy ochrony przyrody. Ustalenia planu zapewniają zachowanie wymaganych standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem, ochrony wód oraz zachowania istniejących elementów krajobrazu.

Przyjęte rozwiązania pozostają zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork, realizując kierunek rozwoju w zakresie odnawialnych źródeł energii przy jednoczesnym poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz interesu społeczności lokalnej.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Frombork oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XXXII/435/22 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 5 lipca 2022 r. W wyniku przeprowadzonej analizy wskazano potrzebę dalszych działań planistycznych w zakresie polityki przestrzennej gminy, przy jednoczesnym potwierdzeniu aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane w nawiązaniu do kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium,

stanowiąc realizację zadań planistycznych gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych, o których mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wpisuje się w działania zmierzające do systematycznego porządkowania i uszczegóławiania polityki przestrzennej gminy poprzez sporządzanie aktów prawa miejscowego, które stanowią podstawowy instrument kształtowania ładu przestrzennego. W związku z powyższym stwierdza się, że projekt planu pozostaje zgodny z wynikami obowiązującej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Frombork.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania dochody budżetowe, w szczególności wpływy z podatku od nieruchomości związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych oraz infrastruktury towarzyszącej, a także potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Realizacja inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii może stanowić istotne, długoterminowe źródło dochodów własnych gminy, wzmacniające jej stabilność finansową oraz możliwości realizacji zadań publicznych. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami, w kolejności zgodnej z potrzebami rozwojowymi gminy. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego.