

**BURMISTRZ MIASTA SIERPCA**

**MIEJSCOWY PLAN**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**miasta Sierpca dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kościuszki,**  
**Rypińską do Głowackiego, Wróblewskiego do Instalatorów**  
**i Bema i do ul. Kościuszki**

**AUTOR PLANU:**

**Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego**  
**ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

w składzie:

**Generalny projektant - mgr inż. arch. Alicja Krymowa**  
**członek OIU z/s w Warszawie o nr ew. WA - 100**

**Zespół projektowy:**

**mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska**  
**członek OIU z/s w Warszawie o nr ew. WA - 154**  
**mgr inż. Andrzej Szymczak**  
**mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński**  
**świadectwo MGPIB nr 322**  
**student Andrzej Krymow**

**Sierpc – listopad – 2007r.**

**UCHWAŁA NR 94/XII/2007  
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA  
z dnia 5 grudnia 2007r.**

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kościuszki, Rypińską do Głowackiego, Wróblewskiego do Instalatorów i Bema i do ul. Kościuszki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Sierpcu Nr 262/XXX/2006 z dnia 31 maja 2006r. uchwala się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kościuszki, Rypińską do Głowackiego, Wróblewskiego do Instalatorów i Bema i do ul. Kościuszki. zwany dalej "Planem".**

**Rozdział I  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i zostały oznaczone symbolami: **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, A.**
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,
  - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - załącznik nr 4.

**§ 2**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 6) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - 7) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,

- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
  - 13) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 14) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.
2. Plan ze względu na przedmiot opracowania nie określa:
- 1) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 4) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych,
  - 7) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 8) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
  - 9) granic pomników zagłady.

### § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
  - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
  - 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
  - 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego w tym działki zabudowane,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 70 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie jest z nim sprzeczne,

- 9) liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 11) uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 12) usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów, hałasu i emisji na otwartej przestrzeni;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 14) maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 15) ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4**

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **UMN**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**,
  - 4) tereny zabudowy rolniczej, oznaczone symbolem **RM**,
  - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
  - 6) tereny produkcyjno - składowe, oznaczone symbolem **P**,
  - 7) tereny produkcyjno – składowo – usługowe, oznaczone symbolem **PM**,
  - 8) tereny turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem **US**,
  - 9) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP**,
  - 10) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
  - 11) tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach:

ulic głównych	- <b>KDG</b>
ulic zbiorczych	- <b>KDZ</b>
ulic lokalnych	- <b>KDL</b>
ulic dojazdowych	- <b>KDD</b>
ciągów pieszojezdnych	- <b>KDPj</b>
ciągu pieszego	- <b>KDPP</b>

#### **§ 5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:
  - 1) dopuszczenie wprowadzenia nowych elementów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN**, **UMN** i **PM**,
  - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **MN**, **UMN**, **PM** i **P**,
  - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) od strony ulic stosowanie ogrodzeń ażurowych, ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł i elementów betonowych,
  - 5) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) zakaz budowy obiektów tymczasowych na działkach zlokalizowanej bezpośrednio przy ulicach i ciągach pieszojezdnych,
  - 7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 8) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **MN** i **UMN**,
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## § 6

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Plan ustala następujące zasady:
  - 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
  - 3) istniejące drzewa oraz użytki z drzewostanem do zachowania i włączenia w zagospodarowanie terenu poszczególnych działek,
  - 4) nakaz zachowania przynajmniej 50 % terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych (MN, UMN i US), 30% na terenach (U, PM i P),
  - 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z zaleceniem wykorzystania proekologicznych nośników energii,
  - 6) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi,
  - 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P, PM i U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. prawo ochrony środowiska.

## § 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:
  - 1) w stosunku do objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego wpisanego do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych:
    - Sierpc st. 10 – osada wczesnośredniowieczna;  
na obszarze i w granicach oznaczonym na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
      - a) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
      - b) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 1568 z dn. 17.09.2003).
  - 2) w stosunku do wpisanego do rejestru zabytków Opaactwa Benedyktynek ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytku na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 16MN, 3MNU, 4MNU, 5MNU oraz 1KDG, 4KDL, 16KDD, 18KDD, 18KDPj, 19KDPj 20KDPj, 21KDPj, 22KDPj**; na obszarach tych obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji wysokich urządzeń typu anteny, stacje bazowe telefonii komórkowej itp.,
    - b) uzyskanie wytycznych konserwatorskich na etapie projektowania (przed pozwoleniem na budowę) dla inwestycji budowlanych, zmiany kolorystyki elewacji zewnętrznych w tym pokryć dachowych, instalacji naziemnych, reklam planowanych na tym obszarze,
    - c) uzyskanie pozytywnej opinii dla zamierzenia budowlanego w urzędzie konserwatorskim, na etapie wydania pozwolenia na budowę zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

## § 8

### Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPj i KDPp**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1) (**KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPj i KDPp**) dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcami dróg:
  - 1) plan ustala zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 2) plan ustala realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDL** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
  - 3) plan ustala stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie wydzielonych odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - 4) plan ustala stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie wydzielonych odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy.

## § 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:
  - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (np. tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - 3) należy zachować odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
  - 4) dopuszcza się przebudowę i sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi krajowej – wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
3. W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu miejskiego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym od istniejących przewodów magistralnych.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków,

- 2) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
  - 3) na terenach **P, PM i U** obowiązuje podczyszczanie ścieków technologicznych o ile ich parametry przekraczają wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i pasów ulicznych w systemie miejskiej sieci kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewniowym i zrzut ścieków do najbliższego zbiornika wodnego z zastosowaniem urządzeń podczyszczających na wylotach.
  7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
    - 1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia,
    - 2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy,
    - 3) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym Wnioskodawcy,
    - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej, stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
    - 5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić min. 5m od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
      - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
      - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
  8. Oświetlenie uliczne na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.
  9. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów,
  10. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów,
  11. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła z preferencją zastosowania proekologicznych nośników energii.
  12. Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów średniego ciśnienia.



## § 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych.
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługę terenu poprzez układ istniejących i projektowanych ulic wg klasyfikacji ulic wskazanej na rysunku planu,
  - c) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi terenu z ul. Kościuszki (**1KDG**) i ulicy Głowackiego (**2KDG**); dopuszcza się użytkowanie istniejących, prawnie usankcjonowanych zjazdów publicznych i indywidualnych do czasu realizacji docelowego układu ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) obowiązuje grupowanie wjazdów na działki z ulic zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ (od 1KDZ do 2KDZ)** i z ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL (od 1KDL do 5KDL)**.
  - e) obowiązuje bezpośrednia obsługa terenów z ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD (od 1KDD do 33KDD)** i z ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPj (od 1KDPj do 27KDPj)**.
  - f) realizację ścieżki rowerowej lub pieszo - rowerowej w ulicach Rypińskiej (**1KDL**), Ziemiańskiej (**1KDZ**) i ulicy Głowackiego (**2KDG**),
  - g) na terenach **MN, UMN** i **RM** ogrodzenia od strony dróg i ulic należy sytuować w ich liniach rozgraniczających,
  - h) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDL**,
  - i) dla ulic oznaczonych symbolami **1KDG, 4KDL, 16KDD, 18KDD, 18KDPj, 19KDPj, 20KDPj, 21KDPj, 22KDPj** obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
2. Plan ustala linie rozgraniczające istniejących i projektowanych ulic zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Plan ustala następujące zasady parkowania:
  - a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 15m;
  - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - dla terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo usługowej – min. 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

## Rozdział III

### Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

## § 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN (od 1MN do 26MN)** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi o uciążliwości ograniczonej do granic własności,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 10 ust. 1,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % działki,

- 4) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.,
  - 5) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana. Obowiązuje przeznaczenie do 30% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,
  - 7) dla obszaru oznaczonego symbolem **16 MN** obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
  - 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – prywatnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość budynków do 10m od poziomu terenu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 6m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,
  - 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic **KDG, KDZ, KDL** i **2KDPj**, (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków).
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 450m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 4) szerokość dróg wewnętrznych: min. 5m.

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN (od 1UMN do 7UMN)** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwego rzemiosła,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna ograniczona z ulicy głównej (**KDG**), bezpośrednio z pozostałych ulic,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.,
  - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące. Obowiązuje przeznaczenie max. 50% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,
  - 7) dla obszarów oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU** i **5MNU** obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość budynków do 10m od poziomu terenu; zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość budynków do 8m od poziomu terenu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 6m, tj. 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze,
  - 3) geometria dachu: dach budynku dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nieprzekraczająca 15m,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 600m<sup>2</sup>,
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 3) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m,

### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana – w lokalach mieszkalnych Obowiązuje przeznaczenie max. 30% powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na funkcje usługowe,
  - 2) ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**28KDD**),
  - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki,
  - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość budynków do 10m od poziomu terenu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 6m, tj. 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze,
  - 3) geometria dachu: dach budynku dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nieprzekraczająca 15m,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) zakaz podziału terenu,

## § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwie rolnym,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (**1KDZ**),
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji gospodarczej i usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 10m),
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
- 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica równoległa do ulic **KDZ**,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
  - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 600m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - e) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m,

## § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** (od **1U** do **2U**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako wbudowana. Obowiązuje przeznaczenie max. 20% powierzchni użytkowej obiektu na funkcje mieszkalne,
- 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: lokalnej (**4KDL**) i dojazdowej (**18KDD**),
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe (12m),
  - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - 3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z krajobrazem,
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nieprzekraczająca 20m,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
  - 6) dopuszczalną uciążliwość inwestycji na tereny sąsiednie wg przepisów zawartych w art. 144 ustawy – prawo ochrony środowiska.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) możliwość podziału terenu,
  - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej - 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m,

## § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** (od **1P** do **7P**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług rzemieślniczych i obsługi komunikacji,
  - 3) przeznaczenie zakazane: zabudowa mieszkaniowa.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 10 ust. 1,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki,
  - 4) funkcja podstawowa łączona z funkcją uzupełniającą (jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące),
  - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3,
  - 6) dopuszczalną uciążliwość inwestycji na tereny sąsiednie wg przepisów zawartych w art. 144 ustawy – prawo ochrony środowiska.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe (12m) i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe (10m) z możliwością sytuowania punktowych elementów wysokich wynikających z potrzeb technologicznych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości zabudowy, jedna kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze tj. do 6m,
  - 3) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy, główna kalenica dachu: dowolnie,
  - 4) szerokość elewacji frontowej głównych budynków nieprzekraczająca 25m,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej - 3000m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

- 4) szerokość dróg wewnętrznych min. 10m,

## § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PM (od 1PM do 10PM)** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa i rzemiosła;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 10 ust. 1,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) funkcja podstawowa łączona z funkcją uzupełniającą jako wbudowana w obiekt główny,
  - 6) dopuszczalną uciążliwość inwestycji na tereny sąsiednie wg przepisów zawartych w art. 144 ustawy – prawo ochrony środowiska.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (12m),
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczająca 25m,
  - 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej - 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 4) szerokość dróg wewnętrznych min. 5m,

## § 18

1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: bezpośrednio związane z funkcją podstawową, urządzone zieleń parkowa,
  - 3) przeznaczenie zakazane: nie związane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (**1KDZ**),
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,
  - 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
  - 5) zakaz podziału terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),

- 2) układ połączeń dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, układ głównej kalenicy równoległy do ulicy **KDZ**,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2.

#### **§ 19**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** plan ustala:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zespół parkingowy,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wszelka zabudowa kubaturowa,
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) procent zagospodarowania parkingów zielenią wysoką i niską na min. 20 %.

#### **§ 20**

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R (od 1R do 2R)** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
  - 2) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa.
  - 3) zakaz grodzenia terenów.

#### **§ 21**

1. Plan ustala następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział IV**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 22**

1. Dla obszaru wymienionego w § 1 ust. 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca zatwierdzonego uchwałą Nr 212/XXV/2005 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 28 września 2005 r.

#### **§ 23**

1. Jednorazową opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
  - dla terenów **MN, UMN, MW, RM, US U, P** i **PM**: 30%,

#### **§ 24**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpca.

#### **§ 25**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i ogłoszenie na stronie internetowej Miasta.