

**UCHWAŁA Nr ..... / ..... / .....**  
**RADY MIEJSKIEJ SIERPCA**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru**  
**Sierpc – Zachód (etap I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 210/XXII/2016 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca zmienioną Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca Nr: 399/LII/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r., 433/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. i Nr 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sierpc” przyjętego Uchwałą Nr 394/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 10 listopada 2010 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
**Przepisy wstępne**

- §1.** 1. Uchwala się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I)**”, którego granice wyznaczają tereny położone wzdłuż: ul. Konstytucji 3-go Maja – ul. Dworcowej – terenów kolejowych - zachodniej granicy administracyjnej miasta – ul. Narutowicza, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
- 1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- §2.** Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
    - w której musi być umieszczona ściana frontowa budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz
    - którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą również:
      - a) realizacji elementów termomodernizacji;
      - b) części podziemnych budynków;

- c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
    - 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach),
    - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy wystroju architektonicznego;
  - d) obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
- a) realizacji elementów termomodernizacji;
  - b) części podziemnych budynków;
  - c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
    - 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach,
    - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy wystroju architektonicznego;
  - d) obiektów infrastruktury technicznej;
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia potąci dachowych nie większym niż 10°;
- 10) **budynkach usługowych do obsługi przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w szczególności o funkcji: administracyjnej, socjalnej, biurowej, a także sanitariaty, budynki gospodarcze i garażowe;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oddzielający

funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich, o minimalnej szerokości 2,0 m;

- 13) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

**§3.** Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**§4.** 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z § 5;

- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - granice strefy ochrony archeologicznej.
3. Oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
4. Oznaczeniami informacyjnymi określonymi na rysunku planu są:
- lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
  - zieleń izolacyjna,
  - granice terenów zamkniętych kolejowych wynikające z przepisów odrębnych.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

**§5.** Użyte w planie symbole terenu oznaczają:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNr** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 5) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 7) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 8) **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 9) **UKS** – tereny zabudowy usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji;
- 10) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 11) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 12) **ZL** – tereny lasów;
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 14) **KG** – tereny garaży;
- 15) **E** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 16) **K** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
- 17) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **KDpj** – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 21) **KDWp** – tereny dróg wewnętrznych - parking;
- 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§6.** Zasady sytuowania budynków określają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; odległości zabudowy od obszaru kolejowego oraz od lasu powinny uwzględniać przepisy odrębne.

**§7.** Ustalenia dotyczące lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MNU dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) budynki garażowe i gospodarcze lokalizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach należy realizować jako budynki o jednokrotnych parametrach zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt dachów i wysokość);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.

**§8.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji wskazana w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, o ile nie wynika inaczej z pozostałych ustaleń uchwały:
  - a) 3,0 m – dla jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu,
  - b) 6,0 m – dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - c) 4,0 m – dla tymczasowych obiektów budowlanych oraz kubaturowych stacji transformatorowych,
  - d) 20,0 m – dla budowli i urządzeń technologicznych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P).

**§9.** Ustalenia w zakresie geometrii dachów: ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo - cynkowej lub innego materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego, o ile nie ustalono inaczej w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 16.

**§10.** Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

**§11.** Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

- 1) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
  - a) zlokalizowanych w całości lub w części w strefie pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren - ustala się zakaz ich rozbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu, zmiany konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy,
  - b) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu,

- c) o parametrach innych niż ustalone planem – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 2) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu;
- 3) dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### §12. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 21 ust. 7, 8 i 9;
- 2) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:
  - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) w razie konieczności oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 21 ust. 6;
- 3) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 4) zakazuje się:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNr, MNU, UMN, MW, MWU, U, Uo, UKS, US, KG, ZP, ZL za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów oznaczonych symbolami: P, K, E, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny oznaczone symbolami:
    - MN, MNr do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej”,

- Uo do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - MW do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
  - UKS, US do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”,
  - MNU, UMN, MWU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
- 2) przy lokalizacji nowej zabudowy, w tym w szczególności podlegającej ochronie akustycznej w strefie oddziaływania linii kolejowej, obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących wtórne pylenie.
2. Na rysunku planu określono granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych, w granicach których obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych oraz w których:
    - 1) obowiązuje zakaz zabudowy budynkami;
    - 2) obowiązuje zakaz realizacji budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych i rowerowych oraz ciągów pieszych;
    - 3) obowiązuje nakaz ochrony układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu.
  3. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

## Rozdział 5

### Zasady kształtowania krajobrazu

#### **§13.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1. Projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz tereny zabudowy usługowej (U) należy otaczać zielenią izolacyjną w sposób podkreślający strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe. Proponowaną lokalizację zieleni izolacyjnej wskazano na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne.
2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.
3. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- §14.** 1. Na rysunku planu określono granice strefy ochrony archeologicznej, w granicach której ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) ochronę zabytków archeologicznych należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

## Rozdział 7

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §15.** 1. Układ przestrzeni publicznych tworzą:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD;
  - 2) teren Muzeum Wsi Mazowieckiej oznaczony symbolami 1UKS, 2UKS;
  - 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US;
  - 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP.
2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1 w obrębie terenu jednej drogi lub ciągu dróg ustala się:
- 1) ujednoczenie koloru i materiału użytego do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
  - 2) ujednoczenie oświetlenia ulicznego, słupków i barierek ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
  - 3) przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
    - a) obniżenie krawężnika do poziomu jezdni, przy przejściach dla pieszych;
    - b) obniżenie krawężnika jezdni, w miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
    - c) stosowanie nawierzchni antypoślizgowej oraz pasa nawierzchni z posadzką fakturową typu: płyta z rowkami prowadzącymi, płyta ze stożkami dotykowymi itp., w rejonie przejść dla pieszych oraz w rejonie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 2 należy:
- 1) budynki i tereny publiczne realizować w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;
  - 2) przestrzeń ogólnodostępne realizować jako przestrzeń o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem.
4. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 3:
- 1) ustala się lokalizowanie placów zabaw w sposób zapewniający bezpieczeństwo korzystania;
  - 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób niepełnosprawnych i starszych.
5. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 4 nakazuje się:
- 1) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu i istniejących form zieleni;
  - 2) komponowanie zieleni wraz z powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem w sposób kompleksowy wg całościowego projektu.



## Rozdział 8

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- §16.** 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 16 oraz na rysunku planu.
2. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
  3. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami; w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20%, niż powierzchnia nowowydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych.
  4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 9

### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

- §17.** 1. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## Rozdział 10

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- §18.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów oraz dla działek znajdujących się na zakończeniach dojazdów - dowolna szerokość frontów działek budowlanych;
  - 3) kąt położenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nowowydzielanych działek pod drogi oraz działek pod inne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, nie stanowią inaczej:
  - a) minimalną powierzchnię działki: 5 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 2 m,
  - c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 11

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§19.** 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice strefy ochrony archeologicznej;
  - 2) granice obszarów o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
  3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 oraz ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 16.
  4. Dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz zagospodarowania terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
  5. Na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, a także nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
  6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  7. Zakaz zabudowy obowiązuje dla:
    - 1) terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL;
    - 2) terenów znajdujących się w granicach obszarów o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.

## Rozdział 12

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

- §20.** 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzą:
    - a) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ,
    - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
    - c) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;

- 2) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDpj uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowerowego jako funkcji podstawowej;
- 3) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) minimalna szerokość: 5,0 m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
    - dla zabudowy wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
    - dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
    - dla zabudowy składów i magazynów – 2 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla terenów sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
  - c) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów należy przewidzieć dodatkowo miejsce postojowe dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowisko przeładunku, zlokalizowane na obszarze danej działki budowlanej, od strony drogi, z której odbywa się obsługa terenu;
  - d) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego;
  - e) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
  - f) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, UMN, MWU, U, Uo, UKS, P oraz w przypadku realizacji usług na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNr ustala się nakaz realizacji 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy,
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
  - g) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
    - 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
    - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
    - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
    - 4 stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 13

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

- §21.** 1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu istniejącej sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz ciepłej. Ustala się obowiązek powiązania rozbudowywanej sieci w oparciu o istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę.
  3. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej :
    - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów publicznych pieszo - jezdnych a nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
    - w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
    - w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych.
  4. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
    - 1) zaopatrzenie z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym;
    - 2) prowadzony w oparciu o system rozbiorczy w układzie pierścieniowym i rozgałęźnym;
    - 3) minimalna średnica nowobudowanej sieci - 100 mm;
    - 4) dopuszcza się możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów (P);
  5. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:
    - 1) ścieki komunalne należy odprowadzać za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków położonej w Sierpcu, przy ul. Bojanowskiej;
    - 2) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
    - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm;
    - 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z budynków produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - 1) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm;
    - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać do ziemi i gospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób nienaruszający przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
    - 3) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej;

- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
  - 5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych.
7. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN i nN;
  - 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE:
    - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
    - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 3) przy budowie, rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
    - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe,
    - b) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, dopuszcza się linie napowietrzne;
  - 4) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych;
  - 5) plan wyznacza tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, przy czym dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę.
8. Ustalenia dla systemu gazowego:
- 1) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
  - 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
  - 3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych z zakazem lokalizowania budynków i sadzenia drzew.
9. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący i rozbudowywany centralny system ciepłowniczy miasta;
  - 2) w przypadku braku możliwości technicznych i ekonomicznych, o których mowa w pkt 1, plan dopuszcza zaopatrzenie z indywidualnych urządzeń lub lokalnych systemów grzewczych, wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
  - 3) z zastrzeżeniem pkt 4, zakazuje się stosowania instalacji OZE:
    - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
    - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
  - 4) na terenach, na których plan przewiduje możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się jedynie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
  - 5) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.
10. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakaz realizacji nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemnej;
11. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:
- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych z zakresu odpadów;
  - 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścia-

- nami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 3) lokalizacja miejsc odbioru odpadów komunalnych z bezpośrednim dostępem dla pojazdów dostosowanych do odbioru i przewozu odpadów.

#### Rozdział 14

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- §22.** Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji oraz tymczasowych obiektów budowlanych w postaci kiosków ulicznych (pawilonów sprzedaży ulicznej), o których mowa w §45 ust. 3.

#### Rozdział 15

### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- §23.** Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny wyznaczone poprzez:
- 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ – ulica Okulickiego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny zabudowy usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKS, 2UKS – Muzeum Wsi Mazowieckiej.

#### Rozdział 16

### **Ustalenia szczegółowe**

- §24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN:**
1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
  3. Zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą, z zastrzeżeniem pkt 5.
  4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
  5. Na terenach oznaczonych symbolami 14 MN i 15 MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, w tym lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
  6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - 1) wysokość zabudowy:
      - a) budynków mieszkalnych:
        - na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: maks. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
        - na terenach oznaczonych symbolami 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN:

maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m;

b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°,
- budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 15°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 35°;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 150 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m<sup>2</sup>.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 150 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 6,0 m,
- dla terenu oznaczonego symbolami 20 MN, 26 MN, 27MN, 28 MN, 31MN: 12 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 29MN, 30MN: 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:

- ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
- należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istnie-

jących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów;

- 2) część terenu oznaczonego symbolem 14MN położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 14 ust. 1;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 31MN należy zachować odpowiednie odległości od obszaru kolejowego – stosownie do przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w § 19 ust. 4 i 5.

**§25.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 5MNr, 6MNr, 7MNr, 8MNr, 9MNr, 10MNr, 11MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45°,
    - ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr, 8MNr, 11MNr: 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr, 8MNr, 11MNr: 1200,0 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr, 8MNr, 11MNr: 20,0 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr: 30,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.



**§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolami 2MNU, 3MNU dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6 m;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°,
    - budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 15°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem 1MNU granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:
  - ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
  - należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów.

**§27.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNU**, **5MNU**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Na terenie oznaczonym symbolem 4MNU dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 10,0 m;
    - budynków garażowych, gospodarczych: 6,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,7;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem realizacji lokali mieszkalnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) lokale mieszkalne należy realizować na drugiej i/lub wyższej kondygnacji budynku;
  - 2) ustala się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w tym w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
  - 3) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
  - 4) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 75°;
  - 5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 70 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 70 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 17,0 m;
  - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3;
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu 1MW położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

**§30.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW, 4MW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 15,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 35°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje, jednak nie wyżej 15,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 45° lub dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§33.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - na terenie oznaczonym symbolem 1U, 5U: maks. 9,0 m,
    - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U: maks. 12,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 5U: w przedziale od 0,1 do 1,2,
    - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U: w przedziale od 0,1 do 1,8;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 5U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 5U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§34.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uo, 2Uo:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, boiska i inne obiekty sportowe.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 18,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem 1Uo granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:
  - ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
  - należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów.

**§35.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKS, 2UKS:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji (Muzeum Wsi Mazowieckiej – Skansen wraz z sektorem małego miasta).
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 55°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,5;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§36.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe do obsługi przeznaczenia podstawowego, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§37.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P, 5P:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:
  - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - giełdy towarowe, hurtownie.
2. Przeznaczenie uzupełniające: stacje paliw i dystrybucji gazu płynnego wraz z zapleczem usługowym, myjnie samochodowe, warsztaty napraw, zabudowa usług komunalnych, bazy postojowe środków transportu wraz z zapleczem socjalnym i urządzeniami obsługi technicznej pojazdów, bazy obsługi komunikacyjnej oraz bazy sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi nieuciążliwe, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.
3. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków w dowolnej konfiguracji.
5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: maks. 15 m;
    - pozostałych budynków: 12 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,4;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§38.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty związane z gospodarką leśną.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczona symbolem 2ZL położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych

warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§39.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni utwardzonej: 30%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) ustala się realizację w szczególności zieleni niskiej i wysokiej z naturalnymi gatunkami charakterystycznymi dla mazowieckiego krajobrazu.
4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni utwardzonej: 30%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 45 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§41.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KG, 2KG, 3KG**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny garaży.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- minimalna powierzchnia działki: 15 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§42.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 25 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§44.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 4KDZ dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w postaci kiosków ulicznych (pawilonów sprzedaży ulicznej).
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.
5. Zasady zagospodarowania tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 3:
  - a) maksymalna powierzchnia obiektu liczona po zewnętrznym obrysie: 25 m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość: 4 m;
  - c) nakaz sytuowania poza jezdnią;
  - d) minimalna odległość od przejścia dla pieszych: 25 m;
  - e) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§45.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczonego symbolem 1KDL położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§46.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 24KDD położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§47.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj, 5KDpj, 6KDpj, 7KDpj, 8KDpj, 9KDpj, 10KDpj, 11KDpj, 12KDpj:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
  - 2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
  - 3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

**§48.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWp, 2KDWp, 3KDWp:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych – parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczonego symbolem 3KDWp położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują zakaz zabudowy budynkami oraz ustalenia § 12 ust. 2.

**§49.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;
  - 3) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego.

## Rozdział 17

### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§50.** Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.

## Rozdział 18

### **Ustalenia końcowe**

**§51.** Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 24KDD, uzyskano zgodę Marszałka Wo-

Województwa Mazowieckiego o znaku RW-RM-II.7151.143.2018.ŁK z dnia 28.11.2018 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

**§52.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

**§53.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**/ - / Przewodniczący  
Rady Miasta Sierpc**

UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY Nr ..... / ..... / .....  
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA  
z dnia ..... 2020 r.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Sierpca Nr 210/XXII/2016 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, zmienionej Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca: Nr 399/LII/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r., Nr 433/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. i 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr 210/XXII/2016 z dnia 18 maja 2016 r.

Uchwałą nr 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. dokonano również dopuszczenia możliwości uchwalania miejscowego planu w etapach.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I)”. Granice etapu I wyznaczają tereny położone wzdłuż: ul. Konstytucji 3-go Maja – ul. Dworcowej – terenów kolejowych - zachodniej granicy administracyjnej miasta – ul. Narutowicza.

Teren opracowania objęty jest ustaleniami „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc - Zachód” uchwalonego Uchwałą Nr 282/XXXII/2009 Rady Miasta Sierpca z dnia 25 września 2009r. oraz ustaleniami „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc-Zachód” uchwalonego Uchwałą Nr 312/XLI/2013 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 24 kwietnia 2013 r.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie zapisów planu do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i przekształceń w strukturze przestrzenno – funkcjonalnej miasta, jakie zaszły w ostatnich latach, a także umożliwienie realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych. Opracowanie miejscowego planu ma również na celu dostosowanie miejscowego planu do aktualnych przepisów z zakresu planowania przestrzennego.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1945 ze zm.). W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta Sierpca wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zawiadomiono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie o możliwości składania wniosków do opracowywanego miejscowego planu.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obejmuje ona istniejące i projektowane tereny mieszkaniowe skupione pomiędzy ulicami: Narutowicza, Żeromskiego i Okulickiego. Plan obejmuje również istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Narutowicza i ul. Jana Pawła II, jak i w rejonie ul. Poziomkowej. Uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej stanowią tereny usługowe, w tym tereny mieszkaniowo – usługowe oraz tereny sportu i rekreacji. W planie wyznaczono także tereny produkcyjne obejmujące istniejące zakłady przy ul. Traugutta i Dworcowej, zgodnie z zasięgiem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpc. System zieleni tworzą tereny zieleni urządzonej oraz tereny lasów. Układ komunikacyjny tworzą istniejące ulice: gminne i powiatowe oraz projektowane drogi dojazdowe obsługujące nowe tereny inwestycyjne.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. Projekt planu podlegał opiniowaniu z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej „EMPEGEK” Sp. z o.o. w Sierpcu, co miało na celu stwierdzenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Teren planu nie jest położony w granicach obszarów Natura 2000 ani innych obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie granic stref ochrony archeologicznej. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Dokonano uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określa zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas przygotowywania projektu planu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. W projekcie ujęto także zamiary inwestycyjne miasta. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, jak również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przyjętą przez miasto politykę rozwoju przestrzennego miasta.

W *Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* stanowiącej załącznik do uchwały nr .../.../.... Rady Miejskiej Sierpca z dnia ..... w stosunku do planów stwierdzono niekompletność ustaleń spowodowaną rozszerzeniem wymaganego zakresu ustaleń wprowadzonych zmianami do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: brak określenia intensywności zabudowy lub nie określenie minimalnej intensywności zabudowy, brak określenia liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz brak określenia zasad kształtowania krajobrazu. Ponadto, stwierdzono, że „większość z planów zachowuje zgodność ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca*”. Tezy tej nie można odnieść do zmienianego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc - Zachód” uchwalonego Uchwałą Nr 282/XXXII/2009 Rady Miasta Sierpca z dnia 25 września 2009r. , gdyż został on sporządzony przed uchwaleniem obowiązującego Studium. Wnioski z analizy obejmują również sugestię, aby w ramach przystąpienia do sporządzania planu obejmowano mniejsze obszary, co przyczyni się do sprawniejszego przeprowadzenia całej procedury.

Wobec powyższego zasadne jest sporządzenie przedmiotowego planu, który objęty jest ustaleniami obowiązującego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc - Zachód” uchwalonego Uchwałą Nr 282/XXXII/2009 Rady Miasta Sierpca z dnia 25 września 2009r. Zasadność ta wynika z konieczności dostosowania ustaleń planu do postanowień obowiązującego Studium, jak również z

konieczności dostosowania dokumentu planistycznego do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W kontekście wniosków z *Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* zasadne jest również uchwalanie planu w podziale na etapy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Na skutek uchwalenia przeznaczenie większości terenów nie ulegnie zasadniczej zmianie w porównaniu z obowiązującym miejscowym planem (nastąpi uściślenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu). Na tych terenach, na których przeznaczenie nie ulega zmianie, w przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie będzie zasadne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) na terenach, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. W granicach planu znajdują również działki stanowiące własność gminy, które mogą zostać sprzedane. Ich sprzedaż wygeneruje dochody dla miasta. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub rozbudową dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi. Niezabudowane tereny nie posiadają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Przewiduje się zatem koszty związanych z wydatkami na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Stosownie do przepisów art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne, zlokalizowanych w granicach terenu drogi publicznej dojazdowej (24KDD). W decyzji o znaku RW-RM-II.7151.143.2018.ŁK z dnia 28.11.2018 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne.

Przed podzieleniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapy, został on w całości wyłożony do publicznego wglądu w dniach 07.06.2019 r. - 30.06.2019 r. Dnia 24.06.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, tj. do dnia 22.07.2019 r., wpłynęło osiemnaście uwag, z czego dwie uwagi dotyczyły działek zlokalizowanych w granicach etapu I. Uwagi te zostały uwzględnione w całości lub w części.

Po dokonaniu podziału planu na etapy na mocy Uchwały Nr 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 12 marca 2020 r. – 3 kwietnia 2020 r. Dnia 16 marca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, tj. do dnia 20 kwietnia 2020 r.

Po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sierpc” przyjętego uchwałą Nr 117/XIII/99 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 8 grudnia 1999 r., wraz ze zmianą wynikającą z podjęcia uchwały Nr 394/XLVII/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. oraz wobec dopełnienia przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Sierpca „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I)” celem uchwalenia. Podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .... / ..... / ....  
Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia ..... 2020r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Sierpca rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

**I WYŁOŻENIE  
W DNIACH: 07.06.2019 r. - 30.06.2019 r.  
TERMIN NA ZGŁASZANIE UWAG: 22.07.2019 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej (załącznik do uchwały nr .....) )		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
<b>ETAP I</b>										
1.	22.07.2019	DS. Budownictwo Ul. Gęsia 1 09-407 Płock	Zmiana min. szerokości frontu działki na 6,0 m oraz zmiana min. powierzchni działki na 150,0 m <sup>2</sup>	Tereny 14MN i 15MN	Przeznaczenie terenu: 14MN, 15MN min. pow. działki 400,0 m <sup>2</sup> min. szer. frontu działki 8,0 m	uwzględniona	-			-
2.	03.07.2019	Zarząd Powiatu w Sierpcu	Zmiana przeznaczenia terenu 1Kx na KDL lub KDD	Część dz. nr ewid. 1225/1	Przeznaczenie terenu: 1Kx	uwzględniona	-			Zmieniono przeznaczenie terenu na KDD „drogi publiczne klasy dojazdowej”
			Część dz. nr ewid. 1225/2 powinna zostać włączona do terenu 3KDZ	Część dz. nr ewid. 1225/2	Przeznaczenie terenu: 1KP	uwzględniona	-			-

			Część dz. nr ewid. 1225/4 powinna zostać włączona do terenu 1KDL	Część dz. nr ewid. 1225/4	Przeznaczenie terenu: 1KP	uwzględniona	-			-
			Dla terenu 1KP wskazać, że są to parkingi publiczne lub niepubliczne	Część dz. nr ewid. 1225/3	Przeznaczenie terenu: 1KP	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Zmieniono przeznaczenie terenu na 1KDWP „tereny dróg wewnętrznych – parking”, gdyż zgodnie z art. ust. 8 ww. ustawy o drogach publicznych „Drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi”

**ETAP II**

8.	22.07.2019	Osoba fizyczna	Przesunięcie drogi 15KDL na działkę nr ewid. 1996 lub na działkę nr ewid. 1997	Dz. nr ewid. 1996, 1997, 1998	Przeznaczenie terenu: 17KDL	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
			Przekształcenie działek przemysłowych na działki budowlane		Przeznaczenie terenu: 8P	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
9.	19.07.2019	Osoba fizyczna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/16 z rolnej na budowlaną	Dz. nr ewid. 1846/16	Przeznaczenie terenu: 3R	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
10.	19.07.2019	Osoba fizyczna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/16 z rolnej na budowlaną	Dz. nr ewid. 1846/16	Przeznaczenie terenu: 3R	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
11.	19.07.2019	Osoba fizyczna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/17 z rolnej na	Dz. nr ewid. 1846/17	Przeznaczenie terenu: 3R	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	

			budowlaną				
12.	17.07.2019	Osoba fizyczna	Zakup części działki nr ewid. 1994/2 o szerokości 12,0 m na poczet poszerzenia dz. nr ewid. 1993/5	Dz. nr ewid. 1993/5, 1994/2	Dz. nr ewid. 1993/5 - przeznaczenie terenu: 12MNU Dz. nr ewid. 1994/2 - przeznaczenie terenu: 72MN, 43KDD	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
13.	16.07.2019	Osoba fizyczna	Zakup części działki nr ewid. 1994/2 o szerokości 12,0 m na poczet poszerzenia dz. nr ewid. 1993/2	Dz. nr ewid. 1993/2, 1994/2	Dz. nr ewid. 1993/2 - przeznaczenie terenu: 12MNU Dz. nr ewid. 1994/2 - przeznaczenie terenu: 72MN, 43KDD	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
14.	16.07.2019	Osoba fizyczna	Zakup części działki nr ewid. 1994/2 o szerokości 12,0 m na poczet poszerzenia dz. nr ewid. 1993/4	Dz. nr ewid. 1993/4, 1994/2	Dz. nr ewid. 1993/4 - przeznaczenie terenu: 12MNU Dz. nr ewid. 1994/2 - przeznaczenie terenu: 72MN, 43KDD	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
15.	15.07.2019	Osoba fizyczna	Zakup części działki nr ewid. 1994/2 o szerokości 12,0 m na poczet poszerzenia dz. nr ewid. 4125	Dz. nr ewid. 4125, 1994/2	Dz. nr ewid. 4125 - przeznaczenie terenu: 12MNU Dz. nr ewid. 1994/2 - przeznaczenie terenu: 72MN, 43KDD	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
16.	15.07.2019	Osoba fizyczna	Planowaną drogę przeznaczyć na poszerzenie	Dz. nr ewid. 1994/2	Przeznaczenie terenu: 72MN,	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	

			działek sąsiednich, których właściciele zainteresowani są zakupem części dz. nr ewid. 1994/2		43KDD		
			Zaprojektować drogę po środku działki od ul. Kolejowej do Targowej	Dz. nr ewid. 1994/2	Przeznaczenie terenu: 72MN, 43KDD	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
17.	17.06.2019	Osoba fizyczna	Zlokalizowanie drogi 15KDL po granicy działek nr ewid. 1996 i 1994/2	Dz. nr ewid. 1996, 1997, 1998	Przeznaczenie terenu: 17KDL	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu II</i>	
<b>ETAP III</b>							
18.	22.07.2019	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu na teren usług sportu i rekreacji (US)	dz. nr ewid. 4011, 4012, 4013	Przeznaczenie terenu: 7U	<i>Uwaga zostanie rozstrzygnięta na etapie dalszej procedury planistycznej dotyczącej etapu III</i>	

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.