

UCHWAŁA Nr 226/XXXI/2020
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 24 czerwca 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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 obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sierpca” 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 – linii kolejowej nr 33 – 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 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) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 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 jednakowych 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 i pokrycia dachów: ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego, wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo - cynkowej lub innego materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

§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 kon-

- strukcji 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, IT, 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 powierzchnię 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) przestrzenie ogólnodostępne realizować jako przestrzenie 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 linii 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 nowo-wydzielanych 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 scalenia 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^2 ,
 - 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^2 .
7. Zakaz zabudowy obowiązuje dla:
- 1) terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych;

- 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 m² powierzchni użytkowej;
 - dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
 - dla zabudowy składów i magazynów – 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - dla terenów sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² 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 m² 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 ścianami, 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 §44 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 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m².
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 150 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m²;
- 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 istniejących 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°,
 - 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 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m².
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 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr, 13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m²;
 - 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 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU: 500 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m²;
 - 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 m².

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 70 m²,
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

- 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 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 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - 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 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 5U: 1000 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m²;
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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, 6P:**

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 m².
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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: urządzenia 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 15 m²,
 - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej.
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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
 - 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.

§43. 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 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 25 m²,
 - 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.

§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, zieleni.
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 m²;
 - 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 m²,
 - 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 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 226/XXXI/2020
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 24 czerwca 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 – linii kolejowej nr 33 – 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 2020 r., poz. 293). 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 2020r., poz. 283) 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 ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. 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 281/XXXIII/2017 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 25 stycznia 2017 r. 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 2009 r., 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.

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 obejmujący obszar w granicy etapu I 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. wpłynęło sześć uwag. Część uwag została uwzględniona w całości lub w części. Część uwag została nieuwzględniona.

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 zagospodaro-

waniu 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 226/XXXI/2020
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 24 czerwca 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 2020 r., poz. 293) 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		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
ETAP I										
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 ²	Tereny 14MN i 15MN	Przeznaczenie terenu: 14MN, 15MN min. pow. działki 400,0 m ² min. szer. frontu działki 8,0 m	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
2.	03.07.2019	Zarząd Powiatu w Sierpcu ul. Świętokrzyska 2a 09-200 Sierpc	Zmiana przeznaczenia terenu 1Kx na KDL lub KDD	Część dz. nr ewid. 1225/1	Przeznaczenie terenu: 1Kx	uwzględniona	-	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	-	uwzględniona	-	-

			Część dz. nr ewid. 1225/4 powinna zostać włączona do terenu 1KDL	Część dz. nr ewid. 1225/4	Przeznaczenie terenu: 1KP	uwzględniona	-	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	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”

II WYŁOŻENIE
W DNIACH: 12.03.2020 r. – 03.04.2020 r.
TERMIN NA ZGŁASZANIE UWAG: 20.04.2020 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		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
ETAP I										
1.	31.03.2020	Osoba fizyczna	W §26 ust. 6 zmiana szerokości frontu działki na 6,0 m dla zabudowy szeregowej	Dz. nr ewid. 1754/21, 1754/22, 1754/24, 1753/16	Przeznaczenie terenu: 2MNU; minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy szeregowej na terenie 2MNU
2.	31.03.2020	Bako Auto Sp. z o.o. Ul. Poziomkowa 2a 09-200 Sierpc	W §26 ust. 6 zmiana szerokości frontu działki na 6,0 m dla zabudowy szeregowej	Dz. nr ewid. 1749/9, 1749/11	Przeznaczenie terenu: 2MNU; minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy szeregowej na terenie 2MNU
3.	01.04.2020	Bako Auto Sp. z o.o. Ul. Poziomkowa 2a 09-200 Sierpc	W §26 ust. 4 zmiana kąta nachylenia dachu na 20°-60°	Dz. nr ewid. 1749/9, 1749/11	Przeznaczenie terenu: 2MNU; 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: a) budynków mieszkalnych, usługowych,	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Plan nie przewiduje realizacji dachów o bardzo stromym nachyleniu z uwagi na wymogi ochrony ładu przestrzennego na terenach, na których występują budynki o odmiennej niż wnioskowana geometrii dachu

					mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, b) 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.	20.04.2020	Osoba fizyczna	Zmiana linii zabudowy z 6m na 4m	Dz. nr ewid. 1770/3	Przeznaczenie terenu: 16MN	uwzględniona	-	uwzględniona	-	Wnioskowana zmiana nawiązuje do usytuowania sąsiedniej zabudowy.
5.	20.04.2020	Osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji dachu płaskiego (w §24 ust. 6 pkt 2)	Dz. nr ewid. 4103/11	Przeznaczenie terenu: 25MN	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Plan nie przewiduje realizacji dachów płaskich z uwagi na wymogi ochrony ładu przestrzennego na terenach, na których występują budynki o odmiennym niż wnioskowany rodzaj dachu
			Zmiana linii zabudowy z 10m			częściowo	częściowo	częściowo	częściowo	Odległość linii

			na 4m od strony ul. Żeromskiego oraz z 8m na 4m od strony ul. Jana Pawła II			uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	zabudowy od strony ul. Żeromskiego (drogi powiatowej) w odległości 8,0 m została uzgodniona z Zarządem Dróg Powiatowych. Od strony ul. Jana Pawła możliwa zmiana na 5,0 m jak dla istniejącej zabudowy w początkowym odcinku ulicy
6.	20.04.2020	Osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji dachu płaskiego (w §27 ust. 5 pkt 2)	Dz. nr ewid. 4103/9	Przeznaczenie terenu: 5MNU; forma dachu i ukształtowanie głównych potaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Plan nie przewiduje realizacji dachów płaskich z uwagi na wymogi ochrony ładu przestrzennego na terenach, na których występują budynki o odmiennym niż wnioskowany rodzaj dachu
			Zmiana linii zabudowy z 10m na 6m			częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Możliwa zmiana na 5,0 m jak dla istniejącej zabudowy w początkowym odcinku ulicy

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 226/XXXI/2020
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 24 czerwca 2020r.**

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 2020r. poz. 293) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadania własne gminy.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc-Zachód (etap I)* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację dróg publicznych;

2) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej oraz oświetlenia ulicznego i terenów publicznych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska

3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

4) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego;

5) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom o finansach publicznych, i odbywać się będzie poprzez;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Sierpc.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.