

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Sierpca

z dnia .....f.

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SIERPCA**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Spis treści:**

I. WIZJA MIASTA ORAZ CELE JEGO ROZWOJU .....	- 5 -
II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	- 6 -
1. Główne funkcje miasta .....	- 6 -
2. Struktura przestrzenna miasta – kierunki zmian .....	- 9 -
3. Przeznaczenie terenów – kierunki zmian .....	- 11 -
4. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów .....	- 23 -
III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	- 24 -
1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne .....	- 24 -
2. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	- 35 -
3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów .....	- 36 -
IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	- 37 -
1. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów .....	- 37 -
2. Obszary i zasady ochrony przyrody .....	- 39 -
3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego .....	- 41 -
4. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony środowiska .....	- 42 -
V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	- 43 -
1. Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .....	- 43 -
2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków .....	- 49 -

3. Zasady ochrony obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków .....	50 -
4. Zasady ochrony w strefach ochrony konserwatorskich .....	50 -
5. Zasady ochrony miejsc pamięci narodowej .....	53 -
6. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.....	53 -
7. Wytyczne dotyczące określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	54 -
VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	55 -
1. Systemy komunikacji.....	55 -
2. Systemy infrastruktury technicznej .....	60 -
3. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	63 -
VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	64 -
VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA .....	66 -
IX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	67 -
X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	69 -
XI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	70 -
XII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	72 -

XIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	- 73 -
XIV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	- 74 -
XV. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	- 74 -
XVI. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	- 75 -
XVII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	- 79 -
XVIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW.....	- 79 -
XIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> .....	- 79 -
XX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....	- 80 -

## I. WIZJA MIASTA ORAZ CELE JEGO ROZWOJU

W „Planie Rozwoju Lokalnego dla Miasta Sierpc z perspektywą do 2025 roku” sformułowano **wizję Sierpca jako dynamicznie rozwijającego się miasta północnego Mazowsza, przyjaznego mieszkańcom, inwestorom i turystom odwiedzającym region, opartego na historii i tradycji.**

Osiągnięciu tak sformułowanej wizji sprzyjać będzie realizacja wyznaczonych trzech celów strategicznych oraz odpowiadających im celów bezpośrednich, sformułowanych jako:

### **1. Rozwój gospodarczy oparty na pełnym wykorzystaniu potencjału gospodarczego i turystycznego miasta**

- 1.1. Stworzenie atrakcyjnej oferty dla inwestorów zewnętrznych.
- 1.2. Rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej i sportowej.
- 1.3. Dynamiczny rozwój gospodarczy miasta.

### **2. Poprawa ładu przestrzennego miasta oraz stanu środowiska naturalnego poprzez inwestycje w infrastrukturę techniczną**

- 2.1. Poprawa układu drogowego w mieście.
- 2.2. Zagospodarowanie na cele społeczne, gospodarcze, edukacyjne i kulturalne zdegradowanej przestrzeni publicznej (w tym działania rewitalizacyjne).
- 2.3. Realizacja inwestycji wpływających na zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska naturalnego.

### **3. Wzmocnienie kapitału społecznego i rozwój infrastruktury społecznej**

- 3.1. Stworzenie warunków zachęcających ludzi młodych do pozostania w mieście.
- 3.2. Prowadzenie aktywnej polityki prorodzinnej oraz działań mających na celu wzrost integracji i aktywności społecznej.
- 3.3. Inwestycje w oświatę, w tym w infrastrukturę oświatową.

Wyznaczone w „Planie Rozwoju Lokalnego (...)” cele w dużej mierze odnoszą się do zagospodarowania miasta i wskazują pożądane kierunki działań w przestrzeni mające na celu osiągnięcie sformułowanej wizji miasta.

Przełożenie powyższych celów rozwoju miasta Sierpca na politykę przestrzenną wyraża się w kierunkach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określonych w niniejszym studium. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta opierać się będzie o jego dostępność komunikacyjną oraz unikalne walory przyrodnicze miasta.

## **II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

### **1. Główne funkcje miasta**

W celu określenia kierunków polityki przestrzennej miasta oraz zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, określa się główne funkcje miasta i obszary predysponowane do pełnienia tych funkcji.

#### Obszary rozwoju funkcji centrotwórczych

Jako obszary predysponowane do rozwoju funkcji centrotwórczych są tereny historycznego centrum miasta oraz obszarów pełniących w mieście funkcje ogólnomiejskie, skupiających obiekty administracji, kultury, religii, szkolnictwa oraz sportu i rekreacji.

Strefą rozwoju funkcji centrotwórczych obejmuje się obszary centralizujące strukturę miejską, przewidziane do pełnienia funkcji nadrzędnych w mieście, w tym także o ponadlokalnym zasięgu obsługi. W strefie tej w szczególności należy lokalizować usługi administracji publicznej, bankowości, kultury, hotelarstwa i gastronomii, sportu i kultury jako współistniejące z funkcją mieszkaniową o wysokiej intensywności. Zespoły zabudowy należy otaczać zielenią i miejscami ogólnodostępnymi dla odpoczynku i rekreacji. Przestrzenie publiczne należy realizować jako atrakcyjne i o wysokich walorach estetycznych. Dla terenów intensywnej zabudowy należy zapewnić odpowiednią dostępność komunikacyjną, w tym odpowiednie miejsca do parkowania i postoju samochodów, przy jednoczesnym uwzględnieniu komunikacji pieszej i rowerowej.

Strefa rozwoju usług centrotwórczych w Sierpcu łączy tereny zabytkowego centrum miasta z dworcem kolejowym, uwzględniając funkcjonujące między nimi kluczowe i charakterystyczne dla miasta obiekty: Urzędu Miejskiego, Domu Kultury, Sądu Rejonowego, stadionu i stawu miejskiego „Jeziórka”. W strefie tej należy szczególną uwagę zwrócić na kwestie integracji historycznych oraz współczesnych elementów architektonicznych i urbanistycznych oraz harmonijne wkomponowywanie nowej zabudowy, z uwzględnieniem efektów krajobrazowych.

Jako odrębną strefę rozwoju usług centrotwórczych wskazuje się tereny Muzeum Wsi Mazowieckiej przy ul. Narutowicza wraz z projektowanymi terenami usługowo-rekreacyjnymi po południowej stronie ul. Narutowicza do torów kolejowych linii nr 33 w kierunku Brodnicy. Rozwijające się i stale zwiększające swoją ofertę kulturalną Muzeum generować będzie ruch turystyczny, zarówno regionalny, jak i ponadregionalny. Jako miejsce stanowiące wizytówkę miasta potrzebuje otoczenia funkcji uzupełniających i towarzyszących obiektom muzealnym, stanowiących zaplecze do obsługi turystów, ale również odciążających centrum miasta i atrakcyjnych dla mieszkańców.

#### Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych

Rozwój funkcji mieszkaniowych należy przewidzieć jako kontynuację istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową należy wyznaczać stopniowo, w celu uniknięcia powstawania jednostek mieszkaniowych „oderwanych” od istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, bez dostępu komunikacyjnego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną czy ze słabą dostępnością usług podstawowych.

Nowe tereny mieszkaniowe położone w peryferyjnych częściach miasta lub w sąsiedztwie terenów przyrodniczych należy przewidzieć jako obszary zabudowy ekstensywnej. W miarę zbliżania się do centrum miasta czy terenów działalności gospodarczej dopuszcza się zwiększanie intensywności zagospodarowania terenów. W nowo wyznaczonych terenach mieszkaniowych należy przewidzieć zapewnienie dostępności usług oświaty, przedszkoli i terenów zieleni.

#### Obszary rozwoju funkcji gospodarczych

Nowe tereny aktywności gospodarczej należy tworzyć w oddaleniu od istniejących terenów mieszkaniowych i przyrodniczych. Jako szczególnie wskazane do rozwoju aktywności gospodarczej są tereny z dobrym dostępem do dróg o charakterze tranzytowym i ponadregionalnym. Z tego względu nowe tereny produkcyjne, magazynowe, składowe i usługowe należy wyznaczać w sąsiedztwie drogi krajowej i dróg wojewódzkich, w tym także w rejonie projektowanych obejść drogowych. Terenami wskazanymi do rozwoju funkcji gospodarczych są istniejące strefy przemysłowe w mieście w otoczeniu największych sierpeckich zakładów produkcyjnych – Browaru Kasztelan i Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej. Trzecim obszarem przeznaczonym do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych są tereny w sąsiedztwie linii kolejowej oraz tereny pokolejowe wyłączone ze swojej podstawowej pierwotnej funkcji.

Dla terenów działalności gospodarczych, dla których nie da się uniknąć sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, należy przyjąć zasadę buforowania

tj. realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej jako strefy przejściowej między terenami przemysłowymi a mieszkaniowymi lub przyrodniczymi w celu stopniowania intensywności i potencjalnej uciążliwości danej działalności. W takich obszarach należy realizować również nasadzenia zieleni izolacyjnej łagodzącej efekty wizualne i estetyczne.

#### Obszary rozwoju funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych

Osią przyrodniczą Sierpca jest dolina rzeki Sierpienicy i to w niej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie powinny skupiać się funkcje przyrodnicze miasta. Dolina Sierpienicy stanowi dogodny miejsce do zagospodarowania na cele rekreacji, stwarzające możliwości rozwoju rekreacji wodnej, ale również miejsce odpoczynku i relaksu.

Z uwagi na niską lesistość należy zachować większe kompleksy leśne, głównie zlokalizowane przy zachodniej granicy administracyjnej. Lasy w rejonie ul. Smolnej w połączeniu z terenami Muzeum Wsi Mazowieckiej stanowiąc będą drugi ważny rejon rozwoju turystyki i rekreacji w mieście, dostępny zarówno dla mieszkańców, jak i odwiedzających.

Trzecim istotnym miejscem dla rozwoju rekreacji, przy wykorzystaniu potencjału przyrodniczego, są tereny powyrobiskowe w południowej części miasta. Ich zróżnicowana forma terenu oraz obecność kilku zbiorników wodnych stwarzają dogodny miejsce do rozwoju sportów wodnych, motorowych i crossowych.

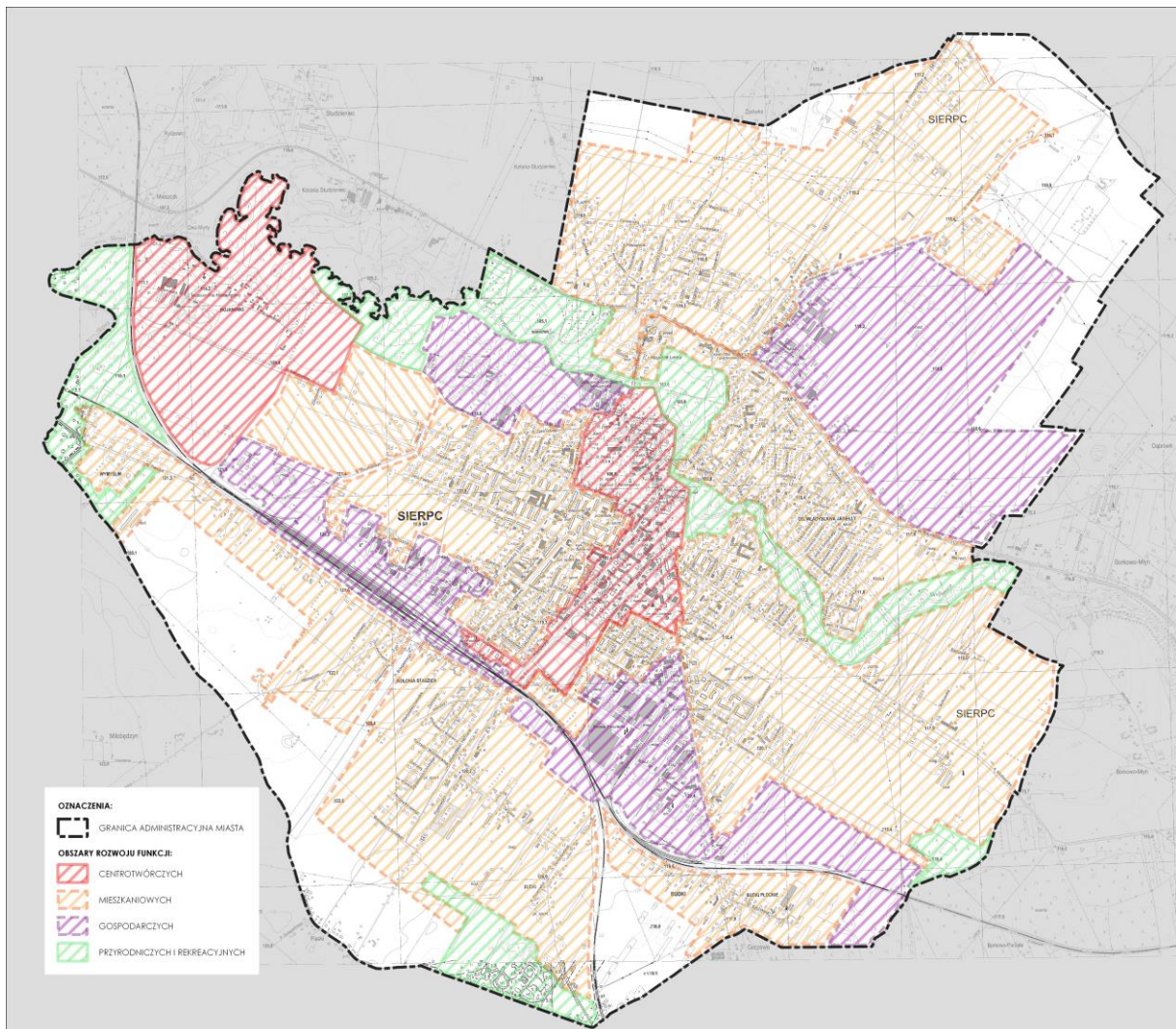
Poza ogólnodostępnymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi należy dążyć do rozwijania mniejszych, osiedlowych form aktywności poprzez rozwijanie systemu zieleni miejskiej i terenów rekreacyjnych krytych, jak i na wolnym powietrzu.

Przy rekreacyjnym wykorzystaniu terenów przyrodniczych należy pamiętać o poszanowaniu środowiska przyrodniczego i zasadzie dostosowania antropogenicznego zainwestowania do odporności środowiska. Zarówno dolina Sierpienicy, jak i kompleksy leśne, w pierwszej kolejności powinny zachować przede wszystkim swoją funkcję ekologiczną.

Ze strefą przyrodniczą ściśle powiązane są tereny rolnicze i leśne. Wraz z terenami leśnymi przy zachodniej granicy i doliną rzeki Sierpienicy, pola uprawne stanowiąc będą pasy umożliwiające przewietrzanie miasta.



Ryc. 1 Strefy rozwoju głównych funkcji miasta



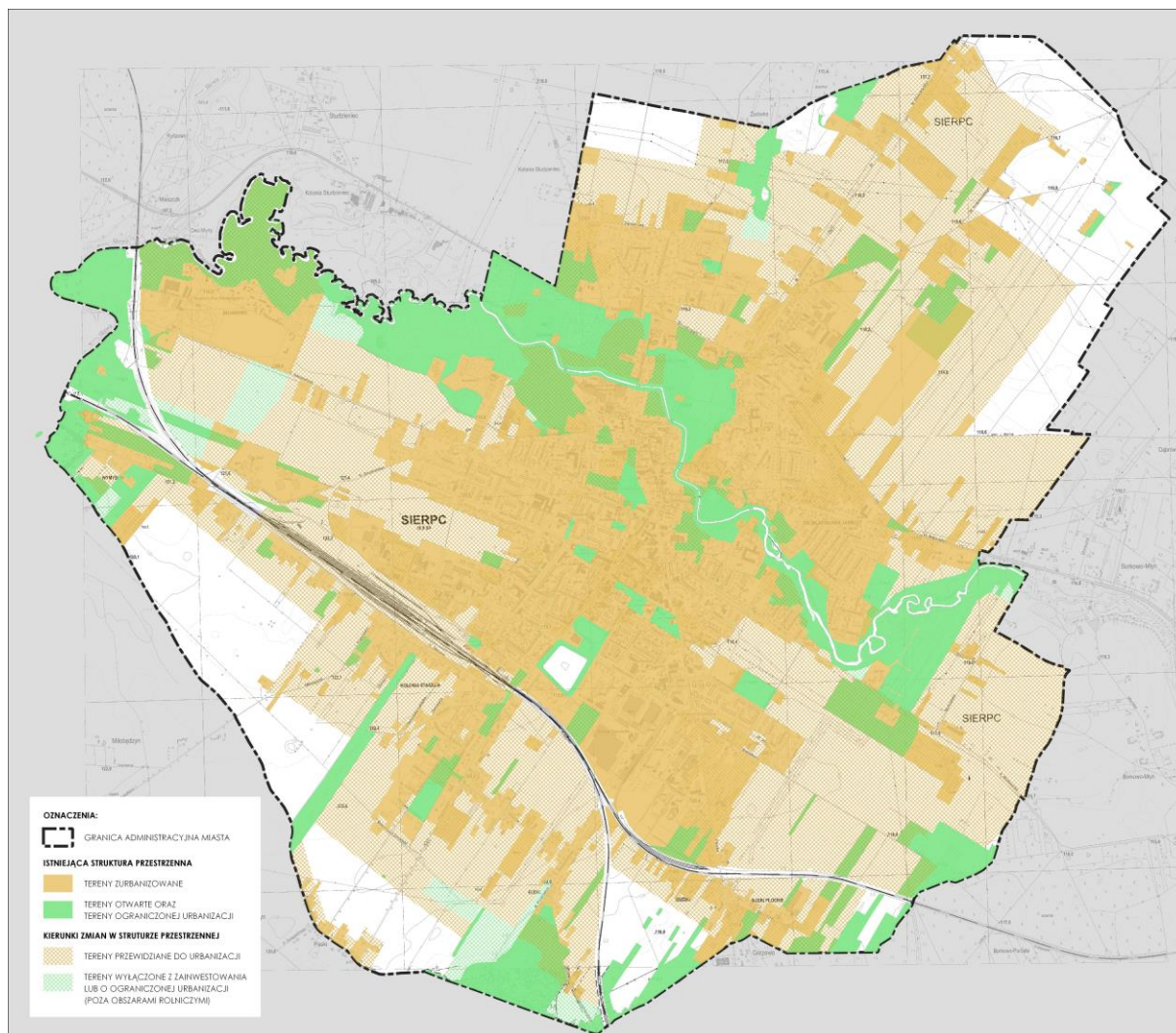
Źródło: opracowanie własne

## 2. Struktura przestrzenna miasta – kierunki zmian

Wyznaczone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające istniejące uwarunkowania rozwoju, a także zamierzenia inwestycyjne zaplanowane na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym, pozwalają określić strukturę przestrzenną miasta oraz kierunki zmian w tej strukturze. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna, jako istniejąca tkanka miejska, może podlegać ograniczonym zmianom funkcjonalnym polegającym głównie na uzupełnianiu zabudowy oraz rozszerzaniu lub dostosowywaniu przeznaczenia terenu do pełnionej przez dany obszar funkcji. Rozwój przestrzenny miasta kierowany będzie zatem w rejonach niezabudowanych przy jednoczesnym wykorzystaniu nowych czynników rozwoju

– zwłaszcza projektowanych nowych elementów układu komunikacyjnego. Zmiany w przeznaczeniu terenów zaplanowano jako kontynuację istniejącego zainwestowania miasta.

**Ryc. 2 Planowane zmiany w przeznaczeniu terenów**



Źródło: opracowanie własne

Uzupełnianie i rozwój istniejącej struktury przestrzennej miasta zaplanowane w niniejszym studium zakłada wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych do dalszej urbanizacji. Na terenach przewidzianych do urbanizacji wyznaczono następujące obszary funkcjonalne określające kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej (MN-2),
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, MU-1),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW),
- obszary zabudowy usługowej (U),
- obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (UP),
- obszary zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów (P).

Polityka przestrzenna miasta zakłada również kreowanie terenów otwartych i terenów o ograniczonym zainwestowaniu – takich jak tereny sportu i rekreacji czy usług w zieleni. Tereny te skoncentrowane będą na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Obszarami wyłączonymi z trwałego zainwestowania lub o ograniczonej urbanizacji stanowić będą:

- obszary sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe (US),
- obszary zabudowy usługowej w zieleni (U/ZP),
- obszary zieleni parkowej (ZP),
- obszary cmentarzy (ZC),
- obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej, zadrzewienia i zakrzewienia (ZN),
- obszary dolesień (Zld).

### 3. Przeznaczenie terenów – kierunki zmian

Wskazane poniżej funkcje oraz dopuszczalne kategorie przeznaczeń jako wytyczne do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą dopuszczać inne przeznaczenia, o ile wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę lub obowiązującego planu miejscowego. Studium dopuszcza również w miejscowych planach adaptację istniejącej zabudowy z prawem do prowadzenia działań remontowych, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy. W ramach wskazanych funkcji i przeznaczeń terenu dopuszcza się także realizację celów publicznych na podstawie przepisów odrębnych, w tym tzw. spec ustaw.

Lp.	Obszar funkcjonalny	Dopuszczalne przeznaczenie terenu	Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów
1.	<b>obszary wielofunkcyjnego centrum miasta</b>	– zabudowa usługowa, w tym usługi centrotwórcze o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym;	– zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlu hurtowego oraz usług uciążliwych;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>-zabudowa mieszkaniowo-usługowa;</li> <li>-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</li> <li>-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</li> <li>- zabudowa zamieszkania zbiorowego;</li> <li>-zieleń urządzona;</li> <li>-obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>-zabudowa gospodarcza, garażowa;</li> <li>-infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>- zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</li> <li>-zabudowa mieszkaniowo-usługowa;</li> <li>-zieleń urządzona;</li> <li>-obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>-zabudowa gospodarcza, garażowa;</li> <li>-infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</li> <li>- przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>- obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.</li> </ul>
<b>3.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-zabudowa mieszkaniowa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakazuje się lokalizacji</li> </ul>

	<b>jednorodzinnej – ekstensywnej</b>	<p>jednorodzinna;</p> <p>–zabudowa mieszkaniowo- usługowa;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	<p>nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>– zakazuje się lokalizacji uciążliwych usług i rzemiosła, w szczególności stacji paliw, myjni samochodowych, lakierni, stolarni, punktów skupu surowców wtórnych.</p>
<b>4.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej</b>	<p>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>–zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenach sąsiadujących z istniejącymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>–zabudowa mieszkaniowo- usługowa;</p> <p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–zieleń izolacyjna;</p> <p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	<p>– zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlu hurtowego;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.</p>

<p><b>5.</b></p>	<p><b>obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</li> <li>–zabudowa zamieszkania zbiorowego;</li> <li>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie na terenach sąsiadujących z istniejącymi zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>–zabudowa usługowa;</li> <li>–zieleń urządzona;</li> <li>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</li> <li>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.</li> </ul>
<p><b>6.</b></p>	<p><b>obszary zabudowy zagrodowej</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych;</li> <li>– zabudowa i urządzenia obsługi rolnictwa;</li> <li>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</li> <li>–zabudowa mieszkaniowo-usługowa;</li> <li>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</li> <li>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny rolnicze;</li> <li>– łąki, pastwiska.</li> </ul>	
7.	<b>obszary produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa produkcji rolniczej;</li> <li>– zabudowa i urządzenia obsługi rolnictwa;</li> <li>– obiekty i urządzenia produkcyjne gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</li> <li>– zabudowa zagrodowa;</li> <li>– zabudowa usługowa;</li> <li>– zabudowa usługowo-produkcyjna;</li> <li>– składy, magazyny;</li> <li>– zieleń izolacyjna;</li> <li>– zabudowa gospodarcza, garażowa;</li> <li>– infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego
8.	<b>obszary zabudowy usługowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa usługowa;</li> <li>– obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na obszarach wskazanych w niniejszym studium;</li> <li>– obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>– zieleń urządzona, izolacyjna;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</li> <li>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania</li> </ul>

		<p>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	<p>stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.</p>
9.	<b>obszary zabudowy usług sakralnych</b>	<p>–zabudowa usług sakralnych;</p> <p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–towarzysząca zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna.</p>	<p>Nie ustala się</p>
10.	<b>obszary sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe</b>	<p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;</p> <p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–place lub inne przestrzenie i obiekty dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, sportowych i społecznych;</p> <p>–w rejonie rzeki Sierpienicy lub zbiorników wodnych dopuszczalne: kempingi, pola namiotowe, plaże i kąpieliska, przystanie lub stacje wodne, pomosty wędkarskie itp.;</p> <p>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi,</p>	<p>– zakazuje się lokalizacji uciążliwych usług;</p> <p>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.</p>



		infrastruktura techniczna.	
11.	<b>obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-zabudowa usługowa;</li> <li>-zabudowa produkcyjna;</li> <li>-hurtownie, bazy, składy i magazyny;</li> <li>-warsztaty napraw i obsługi technicznej, rzemiosło;</li> <li>-towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako związana z działalnością gospodarczą;</li> <li>-zieleń izolacyjna;</li> <li>-infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna;</li> <li>-bocznice kolejowe;</li> <li>-instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności farmy fotowoltaiczne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>- zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</li> <li>- zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;</li> <li>- obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.</li> </ul>
12.	<b>obszary zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-zabudowa produkcyjna;</li> <li>-hurtownie, bazy, składy i magazyny, w tym magazyny wysokiego składowania;</li> <li>-centra logistyczne i przeładunkowe;</li> <li>-parki przemysłowe i technologiczne;</li> <li>-warsztaty napraw i obsługi technicznej;</li> <li>-zieleń izolacyjna;</li> <li>-infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>- zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;</li> <li>- obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>–bocznice kolejowe;</li> <li>–instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności farmy fotowoltaiczne.</li> </ul>	
13.	<b>obszary zabudowy usługowej w zieleni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług publicznych, turystyki, sportu, rekreacji, kultury, informacji turystycznej, handlu, gastronomii, hotelarstwa;</li> <li>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;</li> <li>–place lub inne przestrzenie i obiekty dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, sportowych i społecznych;</li> <li>–zielenie urządzone i nieurządzone (krajobrazowa);</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</li> <li>– zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych;</li> <li>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</li> </ul>
14.	<b>obszary zieleni parkowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–zielenie urządzone;</li> <li>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>–zielenie towarzysząca zespołom zabytkowym;</li> <li>–parki podworskie;</li> <li>–zielenie nieurządzone (krajobrazowa);</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura</li> </ul>	<p>Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</p>

		techniczna.	
15.	<b>obszary cmentarzy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–cmentarze z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem;</li> <li>–zabudowa usług sakralnych;</li> <li>–zieleń urządzona i nieurzadzona (krajobrazowa);</li> <li>–zabudowa gospodarcza;</li> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne służące obsłudze cmentarza, parkingi.</li> </ul>	Przy lokalizacji nowych cmentarzy należy uwzględnić przepisy dotyczące terenów, które pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
16.	<b>obszary ogródków działkowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–ogrody działkowe;</li> <li>–towarzysząca zabudowa gospodarcza i administracyjno-socjalna;</li> <li>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> <li>–zieleń urządzona;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	Obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
17.	<b>obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej oraz zadrzewienia i zakrzewienia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–zieleń naturalna, nieurzadzona oraz zadrzewienia i zakrzewienia;</li> <li>–zieleń urządzona;</li> <li>–urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</li> </ul>	Należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>–tereny rolnicze;</li> <li>–łąki, pastwiska;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	
18.	<b>obszary łąk i pastwisk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–łąki, pastwiska;</li> <li>–tereny rolnicze;</li> <li>–zieleń naturalna, nieurządzona oraz zadrzewnienia i zakrzewienia;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna.</li> </ul>	Należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.
19.	<b>obszary lasów i dolesień</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–lasy i dolesienia;</li> <li>–obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;</li> <li>–zieleń naturalna, nieurządzona oraz zadrzewnienia i zakrzewienia;</li> <li>–zieleń urządzona;</li> <li>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna;</li> <li>–dopuszcza się lokalizację szlaków pieszych, rowerowych i konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (przystanki leśne, parkingi leśne, punkty informacji przyrodniczej) i urządzeń rekreacyjnych;</li> <li>–dopuszcza się funkcję rolniczą na terenach rolnych przewidzianych pod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja na terenie lasów obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</li> <li>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne</li> </ul>

		dolesienie.	
<b>20.</b>	<b>obszary wód powierzchniowych śródlądowych</b>	<p>– wody powierzchniowe śródlądowe, w tym ciek i wodne, rowy melioracyjne i zbiorniki wodne;</p> <p>– obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną;</p> <p>– obiekty i urządzenia służące rekreacyjnemu wykorzystaniu wód;</p> <p>– infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna.</p>	<p>– zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych;</p> <p>– zakazuje się wprowadzania ścieków do wód bez ich uprzedniego oczyszczenia;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>21.</b>	<b>obszary rolnicze i nieużytki</b>	<p>– tereny rolnicze,</p> <p>– nieużytki;</p> <p>– zabudowa zagrodowa, zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>– zabudowa produkcji rolniczej;</p> <p>– urządzenia obsługi rolnictwa;</p> <p>– infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna.</p>	<p>Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.</p>
<b>22.</b>	<b>obszary infrastruktury technicznej</b>	<p>– infrastruktura techniczna, w tym: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowej, telekomunikacji, gospodarki odpadami, elektroenergetyki i energetyki cieplnej;</p> <p>– instalacje odnawialnych</p>	<p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>– obowiązują ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.</p>

		<p>źródeł energii;</p> <p>–zabudowa administracyjno-socjalna;</p> <p>–zabudowa gospodarcza, garażowa;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi.</p>	
<b>23.</b>	<b>obszary zabudowy garażowej i obszary parkingów</b>	<p>–zabudowa garażowa;</p> <p>–parkingi;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna;</p> <p>–na terenach parkingów dopuszczalne budynki obsługi wjazdu.</p>	Nie ustala się.
<b>24.</b>	<b>obszary kolejowe</b>	<p>–infrastruktura kolejowa;</p> <p>–budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;</p> <p>–zabudowa usługowa, produkcyjna, bazy, składy i magazyny na terenach, które utraciły status terenów zamkniętych kolejowych;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	Nie ustala się.

Na rysunku studium stanowiącym załącznik graficzny nr 4, granice obszarów funkcjonalnych zostały określone w sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych uwarunkowań i faktycznych okoliczności takich jak m.in.: granice ewidencyjne, krawędzie użytków i obiektów fizjograficznych, przebieg dróg itp. Doprecyzowanie granic pomiędzy obszarami funkcjonalnymi wyznaczonymi w studium i podział na tereny o różnym

przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przebieg projektowanych dróg i sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku studium w sposób orientacyjny i zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. O dokładnej lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i placów publicznych o znaczeniu lokalnym, w tym dróg klasy dojazdowej i lokalnej, a także dróg rowerowych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych rozstrzygną miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego rozstrzygną o lokalizacji i wyborze rekomendowanych przez studium funkcji oraz kategorii przeznaczeń, w tym dopełniających oraz określą sposób uwzględnienia standardów wyznaczonych przez przeznaczenie określone dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

#### **4. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów**

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów wymagają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) kształtowania zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie czytelnych struktur przestrzennych, w tym poprzez określenie nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy;
- 2) kształtowania struktur funkcjonalnych poprzez wybór przeznaczenia terenu zgodnie z wytycznymi studium i wskazanie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wskazania warunków i zasad zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu;
- 4) określenia ewentualnych zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu oraz szczególnych zasad zagospodarowania wynikających z istniejących uwarunkowań;

- 5) określenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

#### 1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Wskazane poniżej parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wytyczne do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te mogą ustalić:

- wyższe wskaźniki wysokości zabudowy;
- wyższe wskaźniki powierzchni zabudowy;
- niższe wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- niższe wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki,

jeżeli wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę lub obowiązującego planu miejscowego.

Lp.	Obszar funkcjonalny	Parametry i wskaźniki urbanistyczne	Zasady zagospodarowania terenów
1.	<b>obszary wielofunkcyjnego centrum miasta</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– wysokość zabudowy: maks. 15,0 m,</li><li>– dopuszcza się realizację dominant architektonicznych o wysokości maks. 30,0 m;</li><li>– powierzchnia zabudowy: maks. 80% powierzchni działki budowlanej;</li><li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</li><li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– należy przeprowadzić działania rewitalizacyjne przy uwzględnieniu założeń Lokalnego Programu Rewitalizacji;</li><li>– uspokojenie ruchu samochodowego poprzez wprowadzenie preferencji dla ruchu pieszego i rowerowego;</li><li>– sukcesywne modernizacje budynków o wysokiej wartości architektonicznej i kulturowej, w tym także budynków użyteczności publicznej;</li></ul>



		budowlanej: 300 m <sup>2</sup> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy realizować uzupełnienia w zabudowie pierzejowej, dostosowując formę nowoprojektowanych brył do zabudowy sąsiedniej;</li> <li>– istniejące tereny zieleni należy zrewaloryzować poprzez usunięcie drzew chorych lub obumarłych i zastąpić je nowymi nasadzeniami;</li> <li>– place miejskie i inne obszary przestrzeni publicznej należy zagospodarowywać w sposób uwzględniający spójne urządzenie przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz zieleni, zaś w miejscach reprezentacyjnych z zachowaniem przestrzennego wydzielenia nawierzchni utwardzonych poprzez zastosowanie różnych wzorów, kolorystyki lub materiałów;</li> <li>– kwartały zabudowy należy kształtować w sposób umożliwiający wykrystalizowanie się charakterystycznej tkanki miejskiej, z uwzględnieniem lokalizacji dominant architektonicznych, urbanistycznych lub przestrzennych podkreślających kompozycję przestrzenną i ułatwiających orientację w terenie.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy zapewnić obsługę terenów położonych przy projektowanych obejściach drogowych przez wewnętrzny układ komunikacyjny;</li> </ul>

	<p>działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maks. 35 %,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maks. 50 %,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej – maks. 60 %,</li><li>▪ dla pozostałej zabudowy – maks. 50%;</li></ul> <p>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 40 %,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 30 %,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej – 20 %,</li><li>▪ dla pozostałej zabudowy – 20%.</li></ul> <p>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m<sup>2</sup>,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 200 m<sup>2</sup>,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej – 100 m<sup>2</sup>,</li><li>▪ dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600 m<sup>2</sup>,</li><li>▪ dla pozostałej zabudowy -</li></ul>	<p>– należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli mieszkaniowych poprzez komponowanie nowych kwartałów zabudowy jako dopełniających istniejącą zabudowę, w szczególności nawiązanie bryłą, gabarytami, kolorem elewacji i geometrią dachu projektowanych budynków do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie.</p>
--	---	--

		400 m <sup>2</sup> .	
<b>3.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 20%,</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>– nowym terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej należy zapewnić optymalne połączenie z centrum miasta istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, w tym trasami pieszo – rowerowymi.</li> </ul>
<b>4.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: na obszarach oznaczonych symbolem MU: maks. 12,0 m, na obszarze oznaczonym symbolem MU-1: maks. 6,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Należy minimalizować ewentualne negatywne skutki wynikające z lokalizacji zabudowy usługowej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności poprzez stosowanie pasów zieleni izolacyjnej.
<b>5.</b>	<b>obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkania zbiorowego: maks. 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 17,0 m;</li> <li>▪ pozostałej zabudowy: maks. 12,0 m,</li> </ul> </li> <li>– powierzchnia zabudowy w</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy uwzględnić zapotrzebowanie na mieszkania socjalne i komunalne;</li> <li>– w ramach istniejących i projektowanych osiedli należy przewidzieć lokalne centra usługowe zapewniających zaopatrzenie mieszkańców w podstawowe usługi.</li> </ul>

		<p>stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
6.	<b>obszary zabudowy zagrodowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %,</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %,</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dla zabudowy zagrodowej: 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>▪ dla pozostałej zabudowy: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gospodarkę rolną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych;</li> <li>– należy zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska źródła grzewcze;</li> <li>– należy zapewnić optymalne połączenie z centrum miasta istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, w tym trasami pieszo – rowerowymi.</li> </ul>
7.	<b>obszary produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń produkcyjnych i obsługi rolnictwa o maks. 30%;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane;</li> <li>– należy otaczać tereny zielenią izolacyjną</li> </ul>

		<p>działki budowlanej: maks. 60 %,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %,</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dla zabudowy produkcji rolniczej: 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>▪ dla pozostałej zabudowy: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	<p>poprawiającą walory krajobrazowe oraz minimalizującą negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– należy zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska źródła grzewcze.</li> </ul>
8.	<b>obszary zabudowy usługowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– w otoczeniu obiektów o wartościach kulturowych należy wprowadzać zieleni ogólnodostępną w celu ich wyeksponowania;</li> <li>– należy otaczać tereny zielenią izolacyjną poprawiającą walory krajobrazowe oraz minimalizującą negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie.</li> </ul>
9.	<b>obszary zabudowy usług sakralnych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 17,0 m;</li> <li>– dopuszcza się realizację dominant architektonicznych o wysokości maks. 30,0 m wyłącznie dla obiektów zabudowy usług sakralnych;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 50 %,</li> </ul>	<p>Należy zapewnić obiektom sakralnym właściwą ekspozycję i zharmonizowane z bryłą świątyni otoczenie – zieleni urządzoną wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
10.	<b>obszary sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów sportowo-rekreacyjnych o maks. 30%;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 50 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy utrzymać, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne;</li> <li>– w ramach poszczególnych terenów należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem;</li> <li>– należy zapewnić odpowiednią dostępność komunikacyjną obszarów.</li> </ul>
11.	<b>obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 20,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów technologicznych o maks. 30%;</li> <li>– powierzchnia zabudowy: maks. 70% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy od terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej.

12.	<b>obszary zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dla magazynów wysokiego składowania: maks. 50,0 m,</li> <li>▪ dla pozostałej zabudowy: maks. 25,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów technologicznych o maks. 30%;</li> </ul> </li> <li>– powierzchnia zabudowy: maks. 80% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy od terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej;</li> <li>– należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane;</li> <li>– należy dążyć do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej w szczególności poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny.</li> </ul>
13.	<b>obszary zabudowy usługowej w zieleni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 30%;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Wyznaczone w ramach terenów przestrzenie publiczne należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale VII studium.
14.	<b>obszary zieleni parkowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– układy zieleni należy kształtować jako zwarte kompozycje krajobrazowe, z urządzonymi przestrzeniami i miejscami o charakterze publicznym, ogólnodostępnym;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia.</li> </ul>
15.	<b>obszary cmentarzy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</li> <li>– dopuszcza się realizację dominant architektonicznych o wysokości maks. 30,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 15 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– w przypadku rozbudowy cmentarza komunalnego należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu lokalizacji cmentarzy;</li> <li>– ustala się zachowanie zabytkowego układu przestrzennego, rozmieszczenia kwater oraz ogrodzenia na cmentarzu parafialnym;</li> <li>– należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w tym w miarę możliwości również starodrzew;</li> <li>– dla byłego cmentarza żydowskiego ustala się odtworzenie układu kompozycyjnego, uporządkowanie jego struktury, zieleni, a także ogrodzenie i właściwe oznakowanie.</li> </ul>
16.	<b>obszary ogródków działkowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 5,0 m w przypadku realizacji dachów stromych, maks. 4,0 m w przypadku realizacji dachów płaskich;</li> <li>– powierzchnia zabudowy: maks. 35 m<sup>2</sup> dla pojedynczej altany działkowej;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień;</li> <li>– w ramach terenów ogólnodostępnych poszczególnych ogrodów działkowych należy dążyć do ich urządzenia zielenią i uzupełnienia obiektami małej architektury.</li> </ul>



17.	<b>obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej oraz zadrzewienia i zakrzewienia</b>	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.	Należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne jako bariery chroniące przed wywiewaniem wierzchniej warstwy gleby.
18.	<b>obszary łąk i pastwisk</b>	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%.	Należy zachować istniejące łąki i pastwiska jako część systemu ekologicznego miasta.
19.	<b>obszary lasów i dolesień</b>	Nie określa się.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planami urządzania lasu oraz uproszczonymi planami urządzania lasów;</li> <li>– lasy przy zachodniej granicy administracyjnej proponuje się objąć obszarową formą ochrony przyrody;</li> <li>– przy planowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew zgodne z sąsiednim istniejącym drzewostanem.</li> </ul>
20.	<b>obszary wód powierzchniowych śródlądowych</b>	Nie określa się.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy zachować naturalny przebieg dolin rzecznych,</li> <li>– należy utrzymać naturalną zieloną otulinę cieków i zbiorników wodnych.</li> </ul>
21.	<b>obszary rolnicze i nieużytki</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, stawy, oczka wodne;</li> <li>– gospodarkę rolną należy prowadzić zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %.</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej: 3000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<b>22.</b>	<b>obszary infrastruktury technicznej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 90%;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy od terenów mieszkaniowych poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej;</li> <li>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; szczegółowe warunki zagospodarowania terenów w granicach w/w obszarów określi w drodze decyzji właściwy organ;</li> <li>– należy wdrażać nowoczesne technologie minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane.</li> </ul>
<b>23.</b>	<b>obszary zabudowy garażowej i obszary parkingów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy: maks. 6,0 m;</li> <li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 100 %;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0 %.</li> </ul>	<p>Budynki garażowe realizowane w ramach zespołów budynków należy realizować jako budynki o identycznych gabarytach.</p>

24.	obszary kolejowe	<ul style="list-style-type: none"><li>– wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;</li><li>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;</li><li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0 %,</li><li>– minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>.</li></ul>	Zagospodarowanie terenów w granicach terenów zamkniętych kolejowych i ich strefie ochronnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego oraz linii kolejowych.
-----	------------------	--	---

## 2. Tereny wyłączone spod zabudowy

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy Prawej (zmienionego Rozporządzeniem Nr 55 Wojewody mazowieckiego z dnia 25 września 2007 r. oraz Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r.), obowiązującymi na dzień uchwalenia studium, **w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Skrzy obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych**, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów w zasięgu ww. strefy powinny uwzględnić ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

Ograniczenia w zabudowie lub zagospodarowaniu terenów, stosownie do przepisów odrębnych lub ustaleń studium, obowiązują również dla:

- pasów technologicznych magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
- obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z lokalizacją elektrowni wiatrowej w obrębie ewidencyjnym Babiec Piaseczny, w północnej części miasta Sierpc, wskazano zasięg strefy oddziaływania ww. elektrowni, wynikający z przepisów obowiązujących na dzień uchwalenia studium, tj. równą dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zasięg tej strefy przedstawiono na załączniku graficznym nr 4. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów w zasięgu strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej, w tym ewentualna lokalizacja budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, powinny uwzględnić ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, które dotyczą sposobu zagospodarowania obszaru objętego strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych.

### **3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów**

Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów wymagają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ustalenia parametrów i wskaźników urbanistycznych stosownie do wytycznych studium poprzez ich uszczegółowienie, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego;
- 2) stosowania w przypadku określenia przeznaczenia mieszanego:
  - wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - niższego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy,
  - parametru wyższego określającego minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej;
- 3) określenia granic terenów wyłączonych spod zabudowy.

#### **IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

##### **1. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

###### Ochrona powietrza atmosferycznego

Dla ochrony powietrza atmosferycznego wskazuje się następujące zasady:

- eliminowanie węgla jako paliwa w kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych poprzez sukcesywną wymianę kotłowni węglowych oraz indywidualnych palenisk węglowych na rzecz wprowadzenia alternatywnych źródeł ogrzewania, takich jak: paliwa gazowe, energię elektryczną;
- zwiększanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- kształtowanie zagospodarowania terenu miasta w sposób umożliwiający jego przewietrzanie;
- reorganizacja ruchu samochodowego, której należy dokonać poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zwarty obszar miasta;
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- stosowanie przez zakłady produkcyjne nowoczesnych technologii minimalizujących wytwarzanie zanieczyszczeń pyłowych.

###### Ochrona wód

Dla ochrony środowiska wodnego wskazuje się następujące zasady:

- dążenie do zachowania istniejących fragmentów naturalnego biegu rzeki poprzez zaniechanie regulacji koryta, poza przypadkami uzasadnionymi realizacją zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych;
- rozwój kanalizacji sanitarnej w celu ograniczenia stosowania zbiorników bezodpływowych;

- gospodarowanie wodami opadowymi w sposób umożliwiający zwiększenie zasilania wód podziemnych;
- z uwagi na położenie na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych należy stosować właściwe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a sposób zagospodarowania dostosować do odporności warstw wodonośnych na antropopresję;
- eksploatację ujęć wód należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- prowadzenie przez zakłady przemysłowe oszczędnej gospodarki wodami polegającej na wprowadzaniu wodooszczędnych technologii produkcji i stosowaniu zamkniętych obiegów wody oraz wprowadzanie skutecznych metod oczyszczania własnych ścieków.

#### Ochrona powierzchni ziemi

Dla ochrony rzeźby terenu oraz gleby wskazuje się następujące zasady:

- na terenach pozostających w rolniczym użytkowaniu należy przeciwdziałać erozji gleb poprzez właściwą gospodarkę rolną i wprowadzanie zieleni śródpolnej na terenach potencjalnie erodowanych;
- należy ograniczyć przekształcenie rzeźby, w szczególności w obrębie skarp doliny rzeki Sierpienicy i Skrwy oraz innych cieków wodnych;
- obszary osuwisk aktywnych oraz częściowo aktywnych powinny być wyłączone z możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- należy uwzględnić konieczność lokalnego zabezpieczenia gleb przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł innych niż rolnicze;
- należy zapewnić ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe;
- należy prowadzić gospodarkę odpadami z uwzględnieniem zapobiegania powstawaniu nielegalnych wysypisk i likwidacji istniejących oraz z uwzględnieniem segregacji odpadów.

### Ochrona bioróżnorodności

Dla ochrony bioróżnorodności miasta wskazuje się następujące zasady:

- utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parków, zieleńców i skwerów;
- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych i terenów podmokłych oraz pasm zadrzewień w obrębie użytków zielonych i w obniżeniach terenu;
- zwiększanie lesistości poprzez realizację dolesień;
- umożliwienie migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez zapewnienie ciągłości systemu terenów o znaczeniu ekologicznym;
- kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu poprzez zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- kształtowanie spójnego systemu terenów zielonych w mieście;
- uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz zakładanie terenów zieleni w nowoprojektowanych obszarach przeznaczonych pod zabudowę;
- promocja zrównoważonej turystyki jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo.

## **2. Obszary i zasady ochrony przyrody**

Miasto Sierpc przez zachodnią granicę administracyjną graniczy z **Obszarem Chronionego Krajobrazu Przrzecze Skrwy Prawej**. Na obszarze OCHK obowiązują zakazy, z których jeden rzutuje na sposób zagospodarowania terenu w granicach Sierpca, tj.: zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Wynika on wprost z ustaleń Rozporządzenia Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przrzecze Skrwy Prawej (zmienionego Rozporządzeniem Nr 55 Wojewody

mazowieckiego z dnia 25 września 2007 r. oraz Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r.).

Zachowuje się istniejące **pomniki przyrody**, dla których ustala się następujące zasady ochrony:

- zakaz niszczenia lub uszkodzenia obiektu,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących oddziaływać na warunki gruntowe wokół drzew,
- zakaz uszkadzania i zanieczyszczenia gleby, zmiany użytkowania ziemi, lokalizowania jakichkolwiek obiektów budowlanych, w promieniu równym wysokości drzew licząc od ich pni,
- zakaz umieszczenia tablic reklamowych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew oraz na ich powierzchni.

Zaleca się stosowne oznakowanie pomników przyrody. Dopuszcza się ustanowienie innych pomników przyrody na terenie miasta, w zależności od pojawiających się uwarunkowań. Szczegółowe warunki ochrony pomników przyrody mogą być ustalane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proponuje się do objęcia ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) - **jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego** – terenów położonych w zachodniej części miasta, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-zachodniej i zachodniej: zachodni odcinek granicy miasta,
- od strony wschodniej: granica terenu kolejowego oraz ul. Smolna,
- od strony południowej: granica terenu kolejowego.

Objęcie ochroną wyżej wskazanych terenów uzasadnione jest występującymi tu pozostałościami ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, takich jak drzewostany leśne, fragmenty bagien naturalnych, zróżnicowane ukształtowanie terenu. Ponadto, tereny te z przyrodniczego punktu widzenia stanowią istotne ogniwo w systemie ekologicznym obszarów chronionych Doliny Skrzy Prawej dolnego i środkowego jej biegu. Warunki zagospodarowania i użytkowania tych terenów powinny być ustalone na etapie ustanowienia dla nich wyżej wymienionej formy ochrony. Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy. Uchwała rady gminy określa nazwę obszaru, jego dokładne położenie, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej



ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 45 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Do czasu ustanowienia formy ochrony jako „zespołu przyrodniczo-krajobrazowego”, wskazane jest prowadzenie zachowawczej ochrony jego walorów przyrodniczych, w tym utrzymanie ich naturalnego charakteru i ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy.

Na terenie miasta wskazuje się **korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym** (dolina rzeki Sierpienicy). Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie przyrody korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów. Utrzymanie powiązań ekologicznych pomiędzy ekosystemami w postaci korytarzy ekologicznych jest jednym z podstawowych warunków zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Proponowany korytarz ekologiczny w dolinie rzeki Sierpienicy łączy się z korytarzami ekologicznymi o znaczeniu regionalnym przebiegającym poza miastem, w związku z tym stanowić będzie łącznik zapewniający swobodną migrację organizmów.

Na terenie korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Sierpienicy zaleca się ograniczanie lokalizacji zabudowy, a ewentualną nową zabudowę należy komponować zgodnie z wymogami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a także z uwzględnieniem potrzeby przewietrzania miasta i migracji organizmów żywych. Zasady zagospodarowania dolin rzecznych ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać potrzeby funkcjonowania korytarzy ekologicznych oraz zapewniać ciągłość powiązań ekologicznych.

### **3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego**

Miasto Sierpc jest miejscem o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego w kontekście ochrony krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego działania mające na celu ochronę krajobrazu kulturowego powinny obejmować:

- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji,
- wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych poprzez rewitalizację,

- ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej, przemysłowej, dworskiej), w tym zabytków mających znaczenie symboliczne,
- wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo-architektonicznych, m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej.

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego miasta Sierpca należy dokonać dokładnego rozpoznania zasobu drewnianej architektury i jej waloryzacji. Jako najbardziej reprezentatywne przykłady budownictwa drewnianego na terenie miasta wskazuje się:

- budynki mieszkalne przy ul. Benedyktyńskiej 1, 3 – 7, 10;
- budynek mieszkalny przy ul. Biskupa Floriana 6;
- budynek mieszkalny przy Placu Chopina 16;
- budynek mieszkalny przy ul. Farnej 22 i 24;
- budynek mieszkalny przy ul. Kasztelańskiej 2a;
- budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 2;
- budynek mieszkalny przy ul. Księcia Wacława 9;
- budynek mieszkalny przy ul. Jaśka Pilika 2;
- budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Płockiej 9;
- oficyna murowano-drewniana przy ul. Płockiej 11;
- budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 36a;
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórnej 5-5a;
- budynek mieszkalny przy ul. Reymonta 15;
- budynki mieszkalne przy ul. Świętego Wawrzyńca 1, 4 – 6, 9 – 11, 13;
- budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 4a i 18;
- budynki mieszkalne przy ul. Żwirki i Wigury 4 i 17.

Ochrony architektury drewnianej powinna opierać się w szczególności o dążenie do zachowania jak największej liczby obiektów i największej ilości oryginalnej substancji budowlanej stanowiącej o ich wartości. Przekształceń w obrębie budynku, a przede wszystkim poszczególnych elementów struktury budynku, należy dokonywać w taki sposób, aby nie uległy zniszczeniu jego wartości kulturowe.

#### **4. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony środowiska**

Realizacja zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów wymaga w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględnienia ograniczenia zagospodarowania terenów w granicach strefy ochronnej wzdłuż rzeki Skrwy;
- 2) uszczegółowienia granic nowych obszarów zieleni – zarówno parkowej, jak i naturalnej oraz krajobrazowej, dolesień oraz łąk i pastwisk;
- 3) uwzględnienia powiązań przyrodniczych w mieście przy określaniu zagospodarowania terenów;
- 4) uwzględnienia korytarzy ekologicznych i ograniczania w nich zabudowy przy określaniu zagospodarowania terenów;
- 5) wprowadzania zieleni izolacyjnej jako bariery oddzielającej od źródła uciążliwości;
- 6) ustalenia nakazów w zakresie dotrzymania odpowiednich norm jakości środowiska, w szczególności w odniesieniu do klimatu akustycznego, powietrza atmosferycznego oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) ustalenia zakazów odnoszących się do zagospodarowania terenu, w szczególności:
  - odnoszących się do obszarów w granicach stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód,
  - wynikających z położenia w zasięgu GZWP,
  - regulujących kwestie pozyskiwania energii cieplnej;
- 8) określenia zasad ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 9) uwzględnienia terenów zagrożonych ruchami masowymi przy określaniu zagospodarowania terenów.

## **V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **1. Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Na rysunku Studium (załącznik graficzny nr 4) oznaczono obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, wynikające z istniejących uwarunkowań. Tym samym podtrzymuje się ochronę istniejących zabytków ujętych w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego.

Zachowuje się obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej, wskazane na załączniku graficznym nr 4, tj.:

- **strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej** zespołu zabudowy staromiejskiej. Jej granice tożsame są z granicą historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków;
- **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** zasadniczych elementów rozplanowania przestrzennego i ochrony obiektów o cechach zabytkowych oraz ochrony archeologicznej;
- **strefę „K” ochrony krajobrazu** integralnie związanego z zespołem staromiejskim oraz tereny znajdujące się w jego otoczeniu;
- **strefę „E” ochrony ekspozycji** historycznej zabudowy miasta i walorów widokowych;
- **strefy konserwatorskie ochrony otoczenia obiektów zabytkowych.**

Ponadto, wskazuje się następujące walory kulturowe proponowane do objęcia ochroną:

- **strefy ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach kulturowo - historycznych:** dworu Wymyślin, budynku Sądu Rejonowego, ruin kościoła pw. św. Krzyża, budynku Centrum Kultury i Sztuki;
- **historyczne pierzeje ulic:** Benedyktyńskiej, Farnej, Biskupa Floriana, Placu Chopina, Zielonej, Księcia Wacława, Plac kard. S. Wyszyńskiego, 11 listopada (od Placu kard. S. Wyszyńskiego do mostu na rzece Sierpienicy), Płockiej (od Placu kard. S. Wyszyńskiego do ul. Narutowicza, po obu stronach rozwidlenia);
- **historyczne place miejskie:** Plac kard. Stefana Wyszyńskiego oraz Plac Chopina.

W gminnych ewidencjach zabytków, prowadzonych przez burmistrza miasta, powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez władze gminy w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Gmina Miasto Sierpc, na dzień opracowania studium, nie posiada aktualnej gminnej ewidencji zabytków. Wskazuje się obiekty predysponowane **do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków** widniejące w poniższym wykazie:

**ul. Benedyktyńska**

- nr 1 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 3 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 4 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- nr 5 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 6 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- nr 7 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 10 budynek mieszkalny drewniany;

**ul. Biskupa Floriana**

- nr 6 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 7 budynek mieszkalny murowany;

**Plac Chopina**

- kościół poszpitalny p.w. św. Ducha (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- Hala Targowa (tzw. Jatki Miejski), murowane;
- nr 6A oficyna drewniana mieszkalna murowana;
- nr 6A oficyna murowana mieszkalna drewniana;
- nr 10 budynek mieszkalny murowany;
- nr 12 budynek mieszkalny murowany;
- nr 13 plebania murowana;
- nr 16 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- nr 26 budynek usługowy murowany;

**ul. Farna**

- kościół farny pw. św. Wita, Modesta i Krescencji (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- nr 10 budynek mieszkalny drewniano-murowany;
- nr 10 spichlerz drewniany (budynek gospodarczy);
- nr 12 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 20 oficyna mieszkalna murowana;
- nr 20 dawny browar murowany;
- nr 22 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 24 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);

**ul. Dworcowa**

- zespół dworca kolejowego (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);

**ul. Górna**

- nr 2 budynek mieszkalny murowany;
- nr 4 budynek mieszkalny murowany;
- nr 6 budynek mieszkalny murowany;

**ul. 11 Listopada**

- nr 1 budynek mieszkalno-usługowy murowany;

- **nr 4 (obecnie 2)** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 21** budynek mieszkalny murowany (róg ul. Podgórnej);
- **nr 25** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 27** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 31** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 35** budynek mieszkalny murowany (róg ul. Górnej);
- **nr 38** budynek mieszkalny murowany (róg ul. Reymonta);

#### **Plac Kard. Stefana Wyszyńskiego**

- **ratusz** (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- **nr 1** oficyna murowana na posesji Ratusza;
- **nr 4** budynek mieszkalny (obecnie siedziba KRUS), murowany;
- **nr 7** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 10** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 11** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 12** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 13** dawna apteka murowana (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- **nr 15** budynek mieszkalno-usługowy, murowany;

#### **ul. Kasztelańska**

- **nr 2** budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);

#### **ul. Kilińskiego**

- **nr 5** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 7** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 9** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 15 (obecnie 15a i 15b)** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 16** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 17** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 19** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 22** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 26** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 41** budynek mieszkalny murowany;

#### **ul. Konopnickiej**

- **nr 2** budynek mieszkalny drewniano-murowany;

#### **ul. Księcia Wacława**

- **nr 9** budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- **nr 9** oficyna murowana;

#### **ul. Kościuszki**

- **objekty cmentarza rzymskokatolickiego : układ, nagrobki, ogrodzenie murowane z XIX/XX w., zieleń** (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- **kaplica cmentarna** murowana;

**ul. Jagiełły**

- dawny cmentarz żydowski z fragmentami macew;

**ul. Jaśka Pilika**

- **nr 1** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 2** budynek mieszkalny drewniany (róg Księcia Wacława);

**ul. Piastowska**

- **nr 2** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 4** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 24a** budynek mieszkalny (obecnie siedziba Państwowej Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej) murowany;
- **nr 26** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 35a** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 36** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 39** dom kultury (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- **nr 48** budynek usługowy (obecnie Urząd Skarbowy) murowany;

**ul. Płocka**

- **nr 1** budynek mieszkalny, murowany;
- **nr 5** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 5a** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 7** budynek mieszkalno – usługowy murowany;
- **nr 8** budynek mieszkalno – usługowy murowany;
- **nr 11** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 11** oficyna murowano-drewniana oraz oficyna murowana;
- **nr 12A (obecnie 12C)** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 15** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 16** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 17** budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- **nr 20** budynek mieszkalno – usługowy murowany;
- **nr 23b** budynek usługowy murowany;
- **nr 26** kościół p.w. św. Stanisława Kostki murowany;
- **nr 29** budynek mieszkalno – usługowy murowany;
- **nr 36a** budynek mieszkalny, (ośrodek weterynaryjny) drewniany;
- **nr 38** budynek koszarowy, obecnie szkoła (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- maneż w kompleksie garnizonowego 48. Ukraińskiego Pułku Huzarów, tzw. „carski maneż” (obecnie magazyn), murowany;

**ul. Podgórna**

- **nr 5a-5b** budynek mieszkalny drewniany;
- **nr 7a-7b** budynek mieszkalny murowany;

**ul. Reymonta**

- **nr 6** budynek mieszkalny murowany;
- **nr 9** budynek mieszkalny murowany;

- nr 13-13a budynek mieszkalny murowany;
- nr 15 budynek mieszkalny drewniany;

**ul. Sempołowskiej**

- ruiny kościoła pw. **Św. Krzyża** (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);

**ul. Solskiego:**

- dawna łaźnia pułkowa, murowana;

**ul. Staszica:**

- nr 93 Dwór Wymyślin, obecnie budynek mieszkalny murowany;

**ul. Św. Wawrzyńca**

- nr 1 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 2 budynek mieszkalny murowany;
- nr 4 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- nr 5 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 6 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 9 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 10 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 11 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 15 budynek mieszkalny murowany;

**ul. Wojska Polskiego**

- zespół sakralny opactwa **Benedyktynek** (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);
- kaplica tzw. „studzianka” murowana;
- nr 1 (róg Żeromskiego budynek murowany;
- nr 2 (róg Benedyktyńskiej) budynek mieszkalno-usługowy murowany;
- nr 3 budynek mieszkalny murowany;
- nr 4a budynek mieszkalny drewniany;
- nr 10 budynek mieszkalny murowany;
- nr 10 A budynek mieszkalny murowany;
- nr 12 budynek mieszkalny murowany;
- nr 14 (obecnie 14 i 14A) budynek mieszkalny murowany;
- nr 18 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 19a budynek mieszkalno-gospodarczy („Kaflarnia”) murowany;
- nr 20 budynek mieszkalny murowany;

**ul. Wiosny Ludów**

- nr 1 dawna cerkiew (obecnie Sąd Rejonowy) murowany;

**ul. Żeromskiego**

- nr 1 budynek mieszkalny drewniany (indywidualnie wpisany do rejestru zabytków);

**ul. Żwirki i Wigury**

- nr 1 budynek mieszkalny murowany;



- nr 4 budynek mieszkalny drewniany;
- nr 6 budynek mieszkalny murowany;
- nr 17 budynek mieszkalny drewniany.

Lokalizacja ww. obiektów wskazana została na załączniku graficznym nr 4 (z wyjątkiem budynków ujętych w rejestrze zabytków posiadających odrębne oznaczenie graficzne).

W gminnej ewidencji zabytków powinny zostać ujęte również zabytki archeologiczne.

Studium dopuszcza zamieszczenie w gminnej ewidencji zabytków obiektów innych niż wyżej wymienione w wykazie, w zależności od dokonanej oceny wartości historycznych, kulturowych i architektonicznych danego obiektu oraz wytycznych właściwego organu ochrony zabytków.

## **2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków**

### Historyczny układ urbanistyczny

Zasady ochrony układu urbanistycznego powinny opierać się na:

- utrzymaniu istniejących fragmentów pierzejowego charakteru historycznej zabudowy oraz utrzymaniu jej w dobrym stanie technicznym i estetycznym,
- zachowaniu historycznego układu ulic i placów oraz historycznej linii zabudowy,
- zachowaniu historycznych osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowaniu charakteru nowych inwestycji do cech całego układu urbanistycznego, a także zachowaniu istniejących proporcji wysokościowych,
- zachowaniu i uczytelnieniu istniejących dominant architektonicznych wraz z zachowaniem ich stref widokowych oraz odtworzeniu historycznych dominant,
- dostosowaniu nowej zabudowy gabarytami do istniejącej zabudowy i krajobrazu.

### Obszary i obiekty objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków

Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są prawną ochroną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), na podstawie przepisów której wszelkie prace remontowe i konserwatorskie i inne, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, a także zmiany funkcji i przeznaczenia wymagają pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają również wszelkie prace remontowo – budowlane oraz inne działania prowadzone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków powinny być bezwzględnie zachowane, a ich ochrona polegać powinna na ich utrzymaniu poprzez:

- działania zabezpieczające (konserwacja lub restauracja);
- adaptację i modernizację obiektów w celu dostosowania ich do współczesnych potrzeb i standardów;
- zagospodarowaniu ich otoczenia obiektów, z uwzględnieniem zieleni, w sposób umożliwiający właściwe ich wyeksponowanie.

### **3. Zasady ochrony obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków**

Obiekty predysponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków winny zostać zachowane, a ponadto w większości powinny zostać objęte działaniami rewaloryzacyjnymi i konserwatorskimi. Dotyczy to w szczególności zachowanych obiektów drewnianych.

Lokalizacja i ochrona obszarów i obiektów docelowo wpisanych do gminnej ewidencji zabytków powinna być każdorazowo ustanawiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- obowiązku utrzymania w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- określenia dopuszczalnego zakresu przekształceń w przypadku m.in. rozbudowy i nadbudowy tych obiektów.

### **4. Zasady ochrony w strefach ochrony konserwatorskich**

- **Zasady ochrony w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej** zespołu zabudowy staromiejskiej:
  - zachowanie zabytkowego układu przestrzennego obejmującego rozplanowanie ulic, placów, kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę,

- uczytelnienie formy i wyrazu oraz charakteru funkcjonalno – użytkowego istniejącego układu urbanistycznego poprzez wprowadzanie akcentów urbanistycznych i architektonicznych,
  - utrzymanie i konserwacja wszystkich obiektów zabytkowych,
  - eliminowanie i poprawianie form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
  - dostosowanie nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania oraz form architektonicznych oraz pełniących funkcji,
  - integracja historycznych i współczesnych struktur architektonicznych i urbanistycznych.
- **Zasady ochrony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej** zasadniczych elementów rozplanowania przestrzennego i ochrony obiektów o cechach zabytkowych oraz ochrony archeologicznej:
- ochrona konserwatorska zabytkowych elementów rozplanowania oraz istniejącej substancji o wartościach zabytkowych i kulturowych,
  - odnowa form architektonicznych obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych,
  - dostosowanie usytuowaniem oraz formą nowych obiektów do charakteru otoczenia,
  - wyeksponowanie charakterystycznych elementów rozplanowania miasta, w szczególności poprzez stosowanie dominant architektonicznych, urbanistycznych lub przestrzennych,
  - ochrona terenów zieleni, będących wypełnieniem układów i otoczenia zespołu urbanistycznego.
- **Zasady ochrony w strefie „K” ochrony krajobrazu** integralnie związanego z zespołem staromiejskim oraz tereny znajdujące się w jego otoczeniu, tj. dolina Sierpicy:
- ochrona walorów przyrodniczych i widokowych,
  - ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem miasta,

- ochrona form i sposobu użytkowania terenów takich jak: skarpy, zieleń łąkowa, skupiska drzew, przebieg rzeki, z zaleceniem utrzymania istniejącej formy użytkowania,
  - wkomponowanie obiektów i urządzeń w krajobraz;
  - utrzymanie istniejących terenów łąkowych.
- **Zasady ochrony w strefie „E” ochrony ekspozycji** historycznej zabudowy miasta i walorów widokowych: kształtowanie zabudowy i zagospodarowania w sposób pozwalający na utrzymanie właściwej ekspozycji zespołów zabytkowych.
  - **Zasady ochrony w strefach ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach kulturowo-historycznych** wyznaczonych się w celu zachowania ekspozycji danego obiektu i odpowiedniego zagospodarowania jego otoczenia i sąsiedztwa:
    - działania inwestycyjne w obrębie nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach kulturowo-historycznych oraz w obrębie wyznaczonej strefy ochrony prowadzić należy w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków,
    - kształtowanie zabudowy w strefie w sposób niezakłócający ekspozycji obiektów o wysokich walorach kulturowo-historycznych, w tym dostosowanie skali i intensywności nowej zabudowy do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu w strefie,
    - zachowanie zieleni otaczającej obiekty o wysokich walorach kulturowo-historycznych,
    - kształtowanie dominant architektonicznych, ciągów i stref widokowych oraz ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów zabudowy,
    - stosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych umożliwiających zachowanie historycznego charakteru obiektów;
  - **Zasady ochrony historycznych pierzei ulic:**
    - utrzymanie istniejących zwartych pierzei ulic, w tym ich ochrony kompozycji i podziałów elewacji,
    - zachowanie historycznych gabarytów zabudowy i dostosowanie do nich nowej zabudowy,

- modernizację i przekształcenia zabudowy o niskiej wartości estetycznej, historycznej i kompozycyjnej,
  - zachowanie wysokiej jakości urbanistyczno-architektonicznej nowej, modernizowanej i przekształcanej zabudowy, wkomponowywanej w historyczną tkankę.
- **Zasady ochrony placów miejskich** obejmują kształtowanie ich jako wnętrz urbanistycznych o atrakcyjnej formie i wysokiej jakości architektury budynków, obiektów małej architektury, zieleni, nawierzchni, oświetlenia itp.

## 5. Zasady ochrony miejsc pamięci narodowej

Zachowuje się istniejące miejsca pamięci narodowej i ustala się obowiązek utrzymania ich w dobrym stanie technicznym i wizualnym. Dopuszczalne jest wskazanie nowych obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja miejsc pamięci narodowej należy powinna być uwzględniana przy kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego.

## 6. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych oraz w rejonie indywidualnych stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne stosownie do przepisów odrębnych.

W przypadku stanowisk archeologicznych nieobjętych wpisem do rejestru zabytków możliwe jest zainwestowanie lub zagospodarowanie ich terenów z zachowaniem warunków prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Nie wyklucza się występowania innych stanowisk archeologicznych, których ochronę należy uwzględnić na dalszym etapie procesu planowania przestrzennego.

## **7. Wytyczne dotyczące określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Realizacja zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wymaga w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wskazania uściślonego przebiegu granic stref ochrony konserwatorskiej oraz pozostałych walorów kulturowych proponowanych do objęcia ochroną na podstawie studium;
- 2) uwzględnienia obiektów docelowo ujętych gminną ewidencją zabytków;
- 3) uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów i określaniu gabarytów nowej zabudowy postulowanych w studium zasad ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz zasad ochrony w strefach konserwatorskich;
- 4) uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów elementów zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej, zidentyfikowanych w wyniku przeprowadzonej oceny stanu i funkcjonowania obszarów oraz w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie – w szczególności: osi urbanistycznych, punktów widokowych, historycznych pierzei ulic i układu placów;
- 5) uwzględnienia nowych elementów dziedzictwa kulturowego i archeologicznego wraz z postępem prac badawczych;
- 6) uwzględnienia wymogów ochrony archeologicznej;
- 7) określenia ograniczeń w zakresie:
  - przekształceń obiektów zabytkowych,
  - lokalizowania obiektów dysharmonijnych z historyczną zabudową.

## VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 1. Systemy komunikacji

#### Komunikacja drogowa

Podstawowy układy komunikacyjny miasta zapewniający połączenia zewnętrzne, tworzony będzie przez drogę krajową nr 10, drogi wojewódzkie nr 541 i nr 560, planowane obejścia drogowe oraz zbiorcze drogi powiatowe i gminne. Pomimo planowanego usytuowania poza granicami administracyjnymi miasta, do jego obsługi komunikacyjnej należy włączyć przyszłą drogę ekspresową S10. Jako uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniające połączenia wewnętrzne oraz pełną obsługę terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy, przewiduje się pozostałe drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

Wszystkie kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej przedstawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca są przedstawione orientacyjnie, a ich przebieg może podlegać modyfikacjom stosownie do zmieniających się uwarunkowań i uzgodnień.

Określa się następujące klasy techniczne dla dróg przebiegających przez teren miasta Sierpca, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.):

- 1) droga krajowa nr 10 – klasy GP – główna ruchu przyspieszonego;
- 2) drogi wojewódzkie nr 541 i nr 560 – klasy G – główne;
- 3) drogi powiatowe – klasy Z i L – zbiorcze i lokalne;
- 4) drogi gminne – klasy Z, L i D – zbiorcze, lokalne i dojazdowe.

Klasę techniczną dla dróg powiatowych i gminnych należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od ich roli, jaką pełnić będzie dana droga w układzie drogowym miasta, biorąc pod uwagę jej powiązania z innymi drogami a także rangę w regionalnym systemie komunikacyjnym.

**Ogólne kierunki rozwoju systemu komunikacji** w mieście opierają się na następujących założeniach:

- należy zlikwidować uciążliwy ruch tranzytowy przez miasto, w szczególności na drogach wojewódzkich nr 541 i 560, poprzez realizację obwodnicy miasta zgodnie z koncepcją przedstawioną na rysunku studium; realizacja obwodnicy może wymagać budowy wiaduktów na skrzyżowaniu z istniejącymi drogami oraz budowy mostu na rzece Sierpienicy przy wschodniej granicy miasta;

- lokalizacja pozostałych ważniejszych dróg jako dróg uzupełniających istniejący układ komunikacyjny wskazana została na rysunku studium; dopuszcza się wyznaczenie innych dróg w zależności od potrzeb. Propozycje przebiegu nowych dróg należy traktować jako kierunek rozwoju sieci komunikacyjnej. Szczegółowy przebieg poszczególnych dróg określony powinien zostać w stosownych decyzjach administracyjnych lub w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych to 10,0 m, a wewnętrznych 8,0 m (dopuszcza się zmniejszenie szerokości w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, w szczególności takimi jak istniejąca zabudowa);

- należy modernizować drogi powiatowe i gminne oraz wewnętrzne układy komunikacyjne;

- lokalizacja nowych skrzyżowań powinna uwzględniać założenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami;

- dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **a) Kierunki rozwoju dróg krajowych:**

- budowa południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 10, zgodnie z założeniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, jako drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP);
- w przypadku projektowania układu drogowego posiadającego włączenie do istniejącej drogi krajowej nr 10 należy uwzględnić uwarunkowania techniczne przewidziane dla drogi klasy GP określone w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- obiekty budowlane przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi należy lokalizować poza strefą negatywnego oddziaływania drogi określonej



przez jej zarządcę; dopuszcza się lokalizację zabudowy w strefie oddziaływania w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych ograniczające negatywne oddziaływanie;

- dostępność terenu do drogi krajowej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii.

#### **b) Kierunki rozwoju dróg wojewódzkich:**

- budowa wschodniej obwodnicy miasta Sierpca od drogi wojewódzkiej nr 560 do drogi krajowej nr 10;
- budowa północnej obwodnicy miasta Sierpca na drodze wojewódzkiej nr 541;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 541 zgodnie z założeniami dokumentu pt. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 relacji Lubawa – Żuromin – Sierpc – Dobrzyń n/Wisłą na odcinku od granicy woj. mazowieckiego z woj. Warmińsko – mazurskim do skrzyżowania z drogą gminną nr 370515W w km ok. 94+127 (z wyłączeniem odcinków: obwodnicy Żuromina, od km ok. 72+775 do km ok. 76+102 tzn. odc. Wykno – Lipniki oraz od skrzyżowania z drogą krajową nr 10 w km ok. 86+665 do skrzyżowania z drogą gminną nr 370811W w km ok. 89+736) na terenie gmin Lubowidz, Żuromin, Biezuń, Lutocin w powiecie żuromińskim, oraz gmin Rościszewo i Sierpc w powiecie sierpeckim, województwo mazowieckie”, w szczególności w zakresie: przebudowy wjazdu do miasta od ul. Głowackiego, remontu ul. Piastowskiej - od poczty do torów z wymianą kanalizacji deszczowej oraz chodników, budowy ścieżki rowerowej przez teren miasta;
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku - bezpośrednio z drogi wojewódzkiej za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów.

#### **c) Kierunki rozwoju pozostałych dróg:**

- modernizacja nawierzchni z zastosowaniem nawierzchni bitumicznych na drogach gminnych;
- modernizacja skrzyżowań, z uwzględnieniem poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- dostosowanie dróg do obsługi ruchu rowerowego i pieszego.

#### Komunikacja kolejowa

Zachowuje się istniejący układ kolejowy ze stacją kolejową Sierpc, liniami nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni i nr 33 relacji Kutno – Brodnica oraz całą infrastrukturą kolejową. Ze względu na w pełni ukształtowany układ kolejowy miasta, nie będzie on podlegał on większym zmianom.

Inwestycje w zakresie komunikacji kolejowej obejmują przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii nr 33 na odcinku Sierpc – Brodnica. Dopuszcza się również prace modernizacyjne na całej długości linii obejmujące przede wszystkim: elektryfikację trasy, remont przystanków pasażerskich czy dobudowanie nowych tacznic, a także dostosowanie linii do podniesienia dopuszczalnej prędkości.

Aktualnie w trakcie opracowania jest Studium wykonalności dla projektu pn. „Modernizacja linii kolejowej nr 33 na odcinku Kutno – Płock – Sierpc”. W ramach projektu analizowana jest m.in. przebudowa stacji Sierpc oraz rozbudowa przedmiotowej linii kolejowej poza aktualne granice terenu kolejowego.

Na odcinkach linii kolejowych nr 27 i nr 33 przebiegających przez obszar miasta Sierpca realizowana jest zabudowa systemu ERTMS/GSM-R w zakresie projektu „Budowa infrastruktury systemu ERTMS/GSM-R na liniach kolejowych PKP Polskie Linie Kolejowe S.A w ramach NPW ERTM.S”. Przedmiotowa inwestycja planowana do zakończenia w 2023 roku zakłada budowę obiektów radiokomunikacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz światłowodowych taczy i przyłączy telekomunikacyjnych. W obrębie Miasta Sierpca przewidziany do realizacji jest również projekt pn. „Poprawa bezpieczeństwa na skrzyżowaniach linii kolejowych z drogami – Etap I – część przejazdowa”, w ramach którego planowana jest przebudowa przejazdów kolejowo – drogowych zlokalizowanych na linii kolejowej nr 27 w km 85,980 na ul. Płockiej oraz na linii kolejowej nr 33 w km 72,719. W ramach ww. przebudowy planowana jest m.in. zabudowa sygnalizatorów drogowych oraz wymiana oświetlenia przejazdu.

W sąsiedztwie terenów kolejowych, w miarę możliwości, należy ograniczać zabudowę, która zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112), stanowi tereny chronione akustycznie lub – w przypadku lokalizacji nowej zabudowy - stosować środki zapewniające minimalizację uciążliwości akustycznych.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o

transportie kolejowym (Dz. U. 2020 poz. 1043) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 poz. 1247).

#### Komunikacja rowerowa

Dla usprawnienia komunikacji w skali lokalnej oraz podniesienia walorów turystycznych miasta wskazana jest rozbudowa systemu ścieżek rowerowych. Wskazane jest opracowanie spójnej koncepcji rozwoju dróg rowerowych w mieście, poprzedzone przeprowadzeniem analizy zapotrzebowania, która wskaże optymalne kierunki rozwoju komunikacji rowerowej.

Na załączniku graficznym nr 4 wskazano proponowane główne kierunki rozwoju dróg rowerowych. Zostały one poprowadzone w taki sposób, aby połączyć miasto z sąsiednimi miejscowościami oraz aby przebiegały przez najbardziej atrakcyjne obszary miasta. Nie wyklucza się wytyczenia innych, niż określone na rysunku studium, ścieżek rowerowych, zapewniających połączenia z sąsiednimi gminami oraz umożliwiających przemieszczanie się mieszkańców z miejsca zamieszkania do pracy lub szkoły.

W ramach rekreacyjno-turystycznego zagospodarowania doliny rzeki Sierpicy dopuszcza się wytyczenie ścieżek rowerowych wraz z miejscami obsługi rowerzystów.

W przypadku remontu lub budowy dróg należy rozważyć możliwość realizacji dróg rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

#### Komunikacja rzeczna

Na terenie miasta przewidziano lokalizację kilku przystani wodnych:

- w sąsiedztwie Muzeum Wsi Mazowieckiej, w pobliżu ujścia Sierpicy do Skrwy;
- w rejonie ul. Bobrowej, na południe od cmentarza parafialnego;
- w rejonie ul. Benedyktyńskiej,
- w rejonie skrzyżowania ul. Słowackiego i ul. Żwirki i Wigury.

Pomiędzy powyższymi przystaniami planuje się uruchomienie turystyczno-rekreacyjnego szlaku wodnego. Dopuszcza się inne lokalizacje przystani wodnych, uwarunkowane dogodnymi warunkami fizjograficznymi, dostępnością komunikacyjną oraz sąsiedztwem zabudowy umożliwiającej obsługę ruchu turystycznego czy zapasem terenu niezbędnym do lokalizacji ewentualnej infrastruktury turystycznej (budynek przystani, sanitariaty, gastronomia itp.). Przebieg szlaku wodnego należy dostosować do warunków wodnych rzeki Sierpicy, tak aby przeprawa była bezpieczna zarówno dla użytkowników, jak i stanu ekologicznego rzeki.

## **2. Systemy infrastruktury technicznej**

### Rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej

Dla zapewnienia odpowiedniej jakości eksploatowanej wody należy utrzymywać sieć wodociągową w należyłym stanie technicznym oraz remontować stacje uzdatniania. Prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej ujęć wód pozwoli zabezpieczyć jakość ujmowanej wody. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Na terenach rozwojowych należy planować rozbudowę sieci wodociągowej. Nowe odcinki sieci wodociągowej należy projektować w układzie pierścieniowym, zapewniającym również możliwość zmiany źródeł i kierunków zasilania w przypadku planowanych remontów bądź sytuacji awaryjnych. Należy stosować zasadę wyprzedzającej lub równoległej realizacji budowy sieci wodociągowej w stosunku do nowego zainwestowania.

Na terenach peryferyjnych, w przypadku zabudowy rozproszonej lub w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł. Użytkowanie indywidualnych studni dopuszczalne jest również w przypadku zakładów produkcyjnych. Tereny zabudowy powinny być wyposażone w awaryjne ujęcia wody.

Kierunki rozwoju systemu odprowadzania ścieków obejmują przede wszystkim działania w zakresie utrzymania w dobrym stanie technicznym wszystkich urządzeń i sieci kanalizacyjnych, ich modernizacji oraz rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, z uwzględnieniem rozdzielenia ścieków sanitarnych od deszczowych. Na terenie miasta należy dążyć do zniwelowania

dysproporcji pomiędzy dostępem do wodociągu i do kanalizacji. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz działalność gospodarczą powinny być wyprzedzająco uzbrajane w kanalizację sanitarną.

Należy dążyć do wyeliminowania odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych i egzekwować przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po stworzeniu warunków do przyłączenia. Dopuszcza się wyposażenie ekstensywnej zabudowy peryferyjnej w indywidualne systemy oczyszczania ścieków, uwzględniające wymogi ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

Odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W ramach nowych terenów inwestycyjnych podejście do zagadnień zagospodarowania wód opadowych powinno być ukierunkowane, oprócz budowy wydajnej sieci kanalizacji deszczowej, na miejscowe zagospodarowanie tych wód na własnym terenie nieutwardzonym. Ponadto, zaleca się stosowanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrożenie metod retencjonowania wody.

#### Rozwój sieci elektroenergetycznej

Rozwój sieci elektroenergetycznej powinien obejmować rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV. Dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci dystrybucyjnej, korektę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych oraz przebudowę sieci względem planowanego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie miasta Sierpca dopuszcza się budowę nowej infrastruktury liniowej WN-110 kV oraz powiązanie jej z siecią zewnętrzną. Planowana lokalizacja linii 110 kV wraz z zasięgiem pasa technologicznego została wskazana na załączniku graficznym nr 4.

Kierunki działań w zakresie elektroenergetyki powinny obejmować również minimalizację kosztów ponoszonych na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg będących we władaniu miasta

Należy uwzględnić, wynikające z istnienia istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić **pasy**

**technologiczne** (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii **o szerokościach** nie mniejszych niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV projektowanych: min. 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych WN-110 kV istniejących: min. 30 m (po 15 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN: 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV: 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN: 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN inn-0,4 kV: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia, w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym (obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych). Zmiana zagospodarowania terenu w pasach technologicznych jest możliwa na zasadach określonych przez właściciela sieci, z którą zagospodarowanie koliduje.

#### Rozwój sieci gazowej

Utrzymuje się dotychczasowe zasady zaopatrzenia w gaz odbiorców, polegające na dostawach gazu sieciowego siecią rozdzielczą średniego i niskiego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych zlokalizowanych poza terenem miasta.

Na obszarze miasta dopuszcza się budowę nowych, modernizację i przebudowę istniejących sieci gazowych i dostosowanie ich do potrzeb użytkowników.

Przy dalszej gazyfikacji należy uwzględnić przepisy dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie określone w aktualnych aktach prawnych.

Dla istniejących i nowopowstałych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane, w których mogą obowiązywać ograniczenia w zakresie wznoszenia budynków oraz sadzenia drzew i krzewów, a także podejmowania innej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Rozbudowa sieci gazowej powinna w pierwszej kolejności dotyczyć terenów nieobjętych miejską siecią ciepłą.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., zgodnie z uzgodnionym przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2018-2027”, nie zakłada rozbudowy systemu przesyłowego na terenie miasta.

Przy dalszej gazyfikacji miasta należy uwzględnić zalecaną minimalną średnicę budowanych gazociągów dystrybucyjnych wynoszącą 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi po podjęciu prac projektowych.

#### Rozwój sieci ciepłej

Na terenie miasta zakłada się utrzymanie istniejącej sieci ciepłociągów magistralnych, rozdzielczych i obiektów kubaturowych sieci ciepłowniczej oraz dopuszczenie ich remontów, modernizacji i rozbudowy.

Na obszarach gęsto zainwestowanych oraz dla obiektów użyteczności publicznej, zaleca się przyłączenie do sieci ciepłowniczej, bądź realizację kotłowni zbiorowych stosujących rozwiązania i technologie proekologiczne.

Oprócz systematycznej rozbudowy sieci ciepłej na terenie miasta należy również dokonywać modernizacji indywidualnych źródeł ciepła w budynkach prywatnych, termomodernizacji budynków, przeprowadzać audyty energetyczne budynków użyteczności publicznej. Zaleca się również montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków użyteczności publicznej czy budynków wielorodzinnych. Powyższe działania umożliwią zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz zmniejszenie strat ciepła.

Realizowana modernizacja ciepłowni ma na celu zmniejszenie ilości miazgi węglowej i zastąpienie go paliwem gazowym. Spalanie gazu ziemnego przyczyni się do redukcji emisji dwutlenku węgla oraz nie będzie powodować emisji sadzy oraz benzo(a)pirenu. Dzięki zastosowaniu w Ciepłowni procesu kogeneracji istnieje możliwość wytwarzania energii ciepłej i elektrycznej.

### **3. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić:

- 1) przebieg linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg, w tym doprecyzować przebieg obwodnicy drogi krajowej nr 10, obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 541, obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 560;
- 2) wskaźniki parkingowe dla poszczególnych funkcji lub rodzajów zabudowy;
- 3) zasady budowy nowych i przebudowy istniejących elementów infrastruktury technicznej;
- 4) granice stref ograniczonego użytkowania, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania terenu w tych strefach;
- 5) granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych.

## VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie miasta Sierpca są:

- **w zakresie infrastruktury technicznej**
  - rozwiązania EcoSmart z zakresu rozwoju świadomości proekologicznej wśród mieszkańców,
  - inwestycje związane z pozyskiwaniem energii z odnawialnych źródeł energii – utworzenie terenów z przeznaczeniem pod inwestycje związane z pozyskiwaniem energii z OZE,
  - rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków,
  - regeneracja głównego kolektora sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego w ulicach: Konstytucji 3-go Maja, Żeromskiego i Łąkowej,
  - uporządkowanie kanalizacji deszczowej,
  - budowa kanalizacji sanitarnej w ulicach: Piastowskiej, Szpitalnej, Plac Chopina, Konopnickiej, Konrada I Mazowieckiego, Instalatorów, Magnackiej, Kalinowej,
  - budowa sieci wodociągowej w ulicach: Zgodnej, Mieszka I, Wspólnej, Hożej, Głowackiego, Instalatorów, Staszica;



▪ **w zakresie infrastruktury drogowej**

- rozbudowa ulicy Okulickiego,
- przebudowa ul. Miłobędzkiej,
- budowa ul. Smolnej,
- przebudowa ul. Baczyńskiego,
- przebudowa chodników na "starym" osiedlu Jana Pawła II,
- przebudowa dróg na osiedlu "Za torami",
- budowa oświetlenia ulicy Bolesława II Śmiałego, ulicy Bolesława Chrobrego, ulicy Henryka Brodatego oraz ulicy Św. Wojciecha,
- budowa parkingu przy ul. Witosa w Sierpcu,
- remont nawierzchni dróg na osiedlu Włóki;

▪ **w zakresie infrastruktury kulturalnej i turystycznej**

- zagospodarowanie turystyczno-rekreacyjne doliny rzeki Sierpienicy wraz z udostępnieniem dla zwiedzających pozostałości tzw. Zamku Kasztelana odsłoniętego w ramach przeprowadzonych prac archeologicznych,
- rewitalizacja Starego Miasta,
- poprawa infrastruktury i dostępności Biblioteki Miejskiej,
- doposażenie placów zabaw na osiedlu Jana Pawła II,
- zagospodarowanie Parku im. prof. T. Paciorkiewicza na cele plenerowych imprez artystycznych i widowiskowych,
- budowa boisk sportowych typu „orlik” na osiedlu Witosa oraz na osiedlu w rejonie ulicy Powstańców i Ziemiańskiej.

Oprócz w/w inwestycji, które wynikają z gminnych dokumentów strategicznych, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności w zakresie dróg, ciągów pieszych, rowerowych, ogólnodostępnych publicznych terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej w zależności od potrzeb, a ich usytuowanie lub przebieg określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach lokalizacyjnych.

## **VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

Na terenie miasta Sierpca wyznaczono zadania i kierunki działań wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.12.2018 roku, poz. 13180). Obejmują one:

- ustalenie:
  - budowy drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 560 do drogi krajowej nr 10,
  - przebudowy drogi wojewódzkiej nr 560 ul. Płocka w Sierpcu (od ronda do torów) - poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- uwzględnienie:
  - prac na linii kolejowej Płock – Sierpc,
  - prac na linii kolejowej Nasielsk - Sierpc;
- wskazanie:
  - przebiegu drogi krajowej nr 10 oraz dróg wojewódzkich nr 541 i 560 przez obszar miasta,
  - przebiegu linii kolejowych nr 27 i 33 przez obszar miasta,
  - ochrony przeciwpowodziowej ze względu na położenie części obszaru na terenie zagrożenia powodziowego;
- ujęcie:
  - budowy obwodnicy Sierpca na drodze wojewódzkiej nr 541,
  - budowy obwodnicy Sierpca na drodze krajowej nr 10,
  - przebudowy linii kolejowych nr 27 na odcinku Sierpc - Toruń oraz nr 33 na odcinku Sierpc - Brodnica.

Lokalizację infrastruktury drogowej i kolejowej, której dotyczą w/w zadania i kierunki działań, wskazano na załączniku graficznym nr 4.

Na podstawie *Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych* na terenie aglomeracji ściekowej Sierpc planowane są:

- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

#### **IX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Na terenie miasta Sierpca nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W przypadku realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na obszarach, na których dopuszczono lokalizację takich obiektów, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkowe będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta nie występują i nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Na terenie miasta wyznacza się **obszary przestrzeni publicznej**, którymi są:

- zbiornik wodny Jeziórka z zielenią towarzyszącą i przyległymi odcinkami ulic: Świętokrzyską, Aleksandra Fredry i Piastowskiej,
- Park im. Janusza Korczaka,
- Park im. gen. Wł. Andersa,
- Park im. T. Mirosławskiego,
- Park im. gen. F. Nila,

- Park im. prof. T. Paciorkiewicza,
- teren dworca kolejowego wraz z jego otoczeniem,
- teren dworca autobusowego wraz z przyległą zielenią osiedlową,
- Park im. Solidarności,
- Plac Europejski,
- Plac F. Chopina wraz z Jatkami Miejskimi,
- Plac Kard. S. Wyszyńskiego,
- tereny rekreacyjno-sportowe na „Zatorzu”, pomiędzy ulicami: Bolesława Chrobrego, Władysława I Hermana, Konrada I Mazowieckiego i Henryka Brodatego,
- otoczenie ruin kościoła św. Krzyża pomiędzy ulicami: Stefanii Sempołowskiej i Anny Piniarowicz.

Wyżej wymienione obszary są terenami mającymi szczególne znaczenie dla miasta ze względu na swoje położenie w jego strukturze funkcjonalno – przestrzennej, posiadane wartości historyczne i kulturowe, reprezentacyjny charakter, a także integracyjne znaczenie dla lokalnej społeczności.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych powinny zostać określone w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Kształtowanie obszarów przestrzeni publicznych powinno opierać się na założeniu, że są to najbardziej reprezentacyjne obszary miasta. Tereny placów i ulic wchodzących w skład danego obszaru przestrzeni publicznej powinny być przyjazne i bezpieczne dla pieszych, rowerzystów, dzieci i osób niepełnosprawnych, tak aby mieszkańcy miasta chcieli się w nich gromadzić i nawiązywać kontakty społeczne. Ruch samochodowy w ich obszarze powinien być ograniczony lub uspokojony. Dlatego tak ważna jest, zwłaszcza dla rejonu Placu im. kard. Wyszyńskiego, budowa obejścia drogowego Sierpca, które wyprowadzi ruch tranzytowy z centrum miasta. Co więcej, w obszarach przestrzeni publicznych należy zadbać o ich walory estetyczne, w tym ograniczenie sytuowania reklam i podniesienie walorów

wizualnych zabudowy. Zieleń oraz małą architekturę należy realizować jako spójną stylistycznie i o wysokiej jakości. Obudowa placów i ulic powinna zachować właściwe gabaryty, zharmonizowane z otoczeniem.

## **X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Gmina miasto Sierpc zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów w swoich granicach administracyjnych, dla których nie obowiązują żadne akty prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, a dla których obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz które wymagają zaplanowania i wskazania spójnych zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Obszarami tymi są tereny przy wschodniej granicy administracyjnej miasta – w rejonie wschodniej obwodnicy drogowej miasta oraz tereny położone na północ od planowanej północnej obwodnicy drogowej miasta.

Nie precyzuje się granic opracowania poszczególnych planów miejscowych. Zasięg ich opracowania powinien wynikać z wcześniej analizy zasadności przystąpienia do sporządzania danego planu.

Ponadto, zaleca się aktualizację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których 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. 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.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w granicach administracyjnych miasta, nie ma obowiązku uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym na

terenie miasta nie wyznacza się obszarów, na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na etapie sporządzania nowych planów miejscowych może zajść konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla niewielkich obszarów lub pojedynczych działek albo ich części, dla których plan ustali przeznaczenie terenu inne niż las, ale nie naruszające ustaleń studium. Nie wskazuje się konkretnych terenów leśnych przewidzianych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, jednocześnie dopuszczając zachowanie terenów leśnych, bez zmiany ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

## **XI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### *Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej*

Na terenie miasta zachowuje się część istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Są to tereny położone:

- w północnej części miasta w rejonie ulicy Powstańców oraz w rejonie północnej granicy miasta;
- w rejonie ul. Mickiewicza i wschodniej granicy miasta;
- w południowo – zachodniej części miasta - pomiędzy południowo – zachodnią granicą miasta a ul. Ściegiennego;
- w południowej części miasta w rejonie linii kolejowej biegnącej w kierunku Nasielska oraz przy południowej granicy miasta poniżej projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 10.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinno opierać się w szczególności na następujących działaniach:

- zachowaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- ochronie przed zmianą sposobu użytkowania terenów podmokłych i łąkowych,
- utrzymaniu sprawności systemów melioracyjnych

- przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy i rozdrabnianiu gruntów rolnych,
- dopuszczeniu realizacji zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze produkcji rolnej,
- dopuszczeniu realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- prowadzeniu upraw na wysokim poziomie kultury rolnej do czasu przekształcenia na cele nierolnicze gruntów rolnych przeznaczonych docelowo na inne funkcje niż rolnicze,
- prowadzeniu gospodarki rolnej i hodowlanej zgodnie z Zasadami Dobrej Praktyki Rolniczej, w szczególności w zakresie nawożenia, gromadzenia i odprowadzania ścieków pochodzenia rolniczego oraz stosowanie płodozmianu,
- przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji produkcji rolnej oraz nadmiernemu stosowaniu środków ochrony roślin i nawozów,
- przeznaczaniu do zalesienia najstabszych gruntów rolnych i nieużytków.

#### Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej

Miasto Sierpc cechuje się znikomą lesistością, o czym była mowa w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1, w rozdziale V pt. „Stan środowiska”. Istniejące lasy w większości posiadają status lasów ochronnych miast. Mając to na uwadze należy dążyć do zachowania istniejących zbiorowisk leśnych, zwłaszcza tworzących rozległe kompleksy, a także łączenia izolowanych enklaw leśnych.

Gospodarkę leśną należy prowadzić na podstawie *Planu Urządzenia Lasu sporządzony na lata od 2015 do 2024 dla Nadleśnictwa Płock* oraz na podstawie *Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu obrębu Sierpc, woj. mazowieckie, pow. sierpecki, gmina Sierpc na okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2024 r.*

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno opierać się w szczególności na następujących działaniach:

- ograniczaniu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem realizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej jako inwestycji celu publicznego lub realizacji inwestycji z zakresu gospodarki leśnej,

- stosowaniu zabiegów hodowlanych gwarantujących zachowanie i dostosowanie drzewostanów do warunków siedliska i presji zewnętrznych,
- odnawianiu powierzchni leśnej (preferowane odnowienia naturalne),
- zalesianiu gruntów mało przydatnych dla rolnictwa lub osadnictwa lub o wysokim stopniu zadrzewienia w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych,
- zagospodarowaniu lasów na potrzeby rekreacji i turystyki, w sposób nie kolidujący z zasadami ochrony i nie zagrażający walorom przyrodniczym lasu, w szczególności poprzez budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innej infrastruktury ułatwiającej ruch turystyczny.

## **XII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z ustawą Prawo wodne przez **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** rozumie się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Dla wskazanych na rysunku studium (załącznik graficzny nr 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią - w szczególności ustawy Prawo wodne.



Wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określane są w decyzji właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień uchwalenia studium w przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.

#### Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta Sierpca zinwentaryzowane zostały osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Na tych terenach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zaleca się:

- wykluczenie nowych budynków oraz budowli, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych i rowerowych oraz ciągów pieszych,
- ochronę układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu,
- wykonanie szczegółowego rozpoznania budowy geologicznej, ocenę stateczności skarp i zboczy oraz ocenę możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu przed przystąpieniem do ewentualnych prac inwestycyjnych;
- zachowanie, pielęgnacja i uzupełnianie roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej jej stabilność.

Szczegółowy zasięg obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych powinien być wyznaczony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **XIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze miasta Sierpca nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny.

#### XIV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta Sierpca nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne. W związku z powyższym, nie obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### XV. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Jako obszary wymagające **przekształceń** wskazuje się tereny położone w granicach obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale XIV pt. „Obszary zdegradowane”.

**Rehabilitacja** to działania inwestycyjne podejmowane w osiedlach mieszkaniowych, często z wielkiej „płyty”, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców przez rekompozycję, sanację (działania mające na celu likwidację budynków o niskich wartościach historycznych, szpecących zespół i jego otoczenie, a także nadmiernie zagęszczających otoczenie) czy rekonstrukcję (działania mające na celu przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu układów przestrzennych). Osiedla mieszkaniowe w Sierpcu charakteryzują się dobrym stanem technicznym i dogodnym rozplanowaniem przestrzennym, w związku z tym nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji.

**Rekultywacja** to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych lub przyrodniczych terenom zniszczonym w wyniku działalności człowieka. Dotyczyć ona może:

- **gruntów**, które utraciły wartości użytkowe i przyrodnicze m.in. na skutek zmiany lub pogorszenia się stanu środowiska, działalności przemysłowej (głównie przemysłu górniczo-hutniczego) lub niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej;
- **wód**, zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych;
- **jezior**, których degradacja wynika głównie z nadmiernego dopływu nutrientów (głównie związków azotu i fosforu).

Na terenie miasta Sierpca nie wyznacza się obszarów wymagających rekultywacji.

**Remediacja** to działania zmierzające do usunięcia lub zmniejszenia ilości zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wprowadzonych do niej w wyniku działalności człowieka. Celem remediacji jest przywrócenie środowisku – glebie, leżącej pod nią ziemi i wodom gruntowym – jego wcześniejszych wartości użytkowych. Remediacja jest pojęciem węższym od rekultywacji. Na terenie miasta Sierpca nie wyznacza się obszarów remediacji.

## XVI. OBSZARY ZDEGRADOWANE

**Obszar zdegradowany** jest to taki obszar na terenie miasta, na którym zdiagnozowano koncentrację niekorzystnych zjawisk społecznych i dodatkowo występowanie co najmniej jednego z negatywnych zjawisk ze sfery gospodarczej lub funkcjonalno – przestrzennej lub technicznej lub środowiskowej.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Sierpc z perspektywą do 2035 r. przeprowadzono analizę obszaru miasta pod względem kumulacji niekorzystnych zjawisk w sferze społecznej, gospodarczej, funkcjonalno – przestrzennej oraz technicznej, która doprowadziła do zdelimitowania obszaru zdegradowanego.

Obszar zdegradowany składa się z dużego podobszaru w centralnej części miasta oraz dwóch małych podobszarów w południowej części miasta: przy ul. Sempołowskiej i ul. Sikorskiego. Granice obszaru zdegradowanego przedstawiono na załączniku graficznym nr 4. Wyznaczony obszar zdegradowany zajmuje łącznie 2,22 km<sup>2</sup> (11,95 % powierzchni miasta) i jest zamieszkały przez 9321 osób (50,4% populacji).

Na części obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego i szczególnie koncentrację negatywnych zjawisk, miasto zamierza prowadzić działania rewitalizacyjne. Jako obszar rewitalizacji został wytypowany teren do skrzyżowania ul. Narutowicza i Konstytucji 3 Maja ulicą Konstytucji 3 Maja na północ, Żeromskiego, Wojska Polskiego, od skrzyżowania z Kościuszki na południowy wschód do ul. Podgórznej, Farna, następnie wzdłuż rzeki Sierpienicy do 11 Listopada, Podgórzna, na wschód do Kasztelańskiej, Kilińskiego na południe, Reymonta do Jagiełły, Krótka, Słowackiego, Płocka, Braci Tułdzieckich, Tysiąclecia, Kwiatowa, Świętokrzyska, Fredry, Piastowska, Dworcowa (łącznie z budynkiem dworca), Piastowska, Stoneczna, Sienkiewicza, Mikołajczyka, Armii Krajowej, Jana Pawła, Piastowska, Narutowicza do Konstytucji 3 Maja.

Ryc. 3 Zasięg obszaru rewitalizacji



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sierpc z perspektywą do 2035 r.

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sierpc zwraca uwagę na brak miejsca, które byłoby powszechnie uznane za najważniejszą, centralną część miasta, przyciągającą odwiedzających, skupiającą atrakcje i punkty gastronomiczne. Jest to defekt odczuwany przez turystów, przyjeżdżających do Sierpca w celu zwiedzenia skansenu, a także przez mieszkańców. Jako miejsce spełniające te kryteria wytypowany został Plac Chopina, który po renowacji i odpowiednim zaprojektowaniu może pełnić funkcję rynku. W ramach działań rewitalizacyjnych zalecono poprawę możliwości komunikacyjnych poprzez utworzenie sieci dróg rowerowych, co powinno być jednak poprzedzone zmianami w organizacji ruchu mającymi na celu jego uspokojenie. Działania naprawcze wymaga również przestrzeń publiczna, której estetyka obecnie odbiega od podstawowych standardów (zaniedbane elewacje budynków, liczne nieestetyczne reklamy).

**Cel główny** Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Sierpc z perspektywą do 2025 roku to: „**wyrównanie szans mieszkańców obszaru rewitalizacji poprzez przywrócenie wszystkim grupom społecznym możliwości rozwoju, stworzenie atrakcyjnych warunków zamieszkania oraz wykorzystanie uspionego potencjału sierpeckiej Starówki i Sierpienicy**”. Realizacja celu głównego nastąpić ma poprzez osiągnięcie celów szczegółowych, dla których wskazano kierunki działań:

Tab. 1 Cele rewitalizacji i kierunki działania

Cel szczegółowy działań rewitalizacyjnych	Kierunki działań
<p><b>Integracja przedsiębiorczości, promocja środowisk artystycznych i rodzimych rzemieślników oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru rewitalizacji Sierpca</b></p>	<p>Rozwój przedsiębiorczości opartej na dziedzictwie kulturowym, w tym opracowanie i wdrożenie programu atrakcyjnych lokali usługowych w staromiejskiej części Sierpca</p>
	<p>Adaptacja terenów pokolejowych na Strefę aktywności gospodarczo-społecznej</p>
	<p>Program mikrograntów dla młodzieży dla projektów o charakterze edukacyjno-gospodarczym – „firma na próbę”</p>
	<p>Pobudzenie lokalnej przedsiębiorczości, szczególnie poprzez działania wspierające edukację zawodową, w tym staże i praktyki</p>

	u lokalnych przedsiębiorców, lekcje przedsiębiorczości u pracodawców
	Rozwój podmiotów ekonomii społecznej i wykorzystanie potencjału sierpeckich bezrobotnych
<b>Wzmocnienie spójności społecznej i kapitału społecznego na obszarze rewitalizacji</b>	Wzrost aktywności organizacji pozarządowych i organizacji pożytku publicznego w obszarze rewitalizacji
	Oferta działań społecznych, w tym opiekuńczych i wspierających rodziny w rozwiązywaniu problemów wychowawczych i edukacyjnych
<b>Aktywne spędzanie wolnego czasu na obszarze rewitalizacji - Międzypokoleniowe strefy rekreacji</b>	Ułatwienia w przestrzeni dla osób w różnych grupach wiekowych
	Promowanie wartości łączących pokolenia
	Aktywacja rzeki Sierpienicy i wykreowanie Sierpienickiej Rzecznej Strefy Odpoczynku
<b>Obszar rewitalizacji architektoniczna – perełka miasta i atrakcyjne miejsce zamieszkania</b>	Wysoka jakość mieszkań, przestrzeni publicznej i miejskiego środowiska
	Poprawa infrastruktury drogowej
	Dziedzictwo i pamięć historyczna
	Estetyczna reklama na Starówce

Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sierpc z perspektywą do 2035 r.

## **XVII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na mocy Decyzji nr nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2019 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ml z 2020 r. poz. 38), działki o nr ewid. 3/3, 3/5, 3/28, 2187/2, 2187/3, 2187/6 ustanowione zostały terenami zamkniętymi kolejowymi.

Strefa ochronna dla wyznaczonych terenów zamkniętych wynosi 10,0 m od ich granic, w której obowiązują ustalenia art. 53 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2020 poz. 1043).

Granice terenów zamkniętych kolejowych i ich stref ochronnych oznaczono na załączniku graficznym nr 4.

## **XVIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEVIDUJE SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW**

Na terenie miasta Sierpca wskazuje się obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Granice tych obszarów wskazano na załączniku graficznym nr 4.

Dla wskazanych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z granicami ww. obszarów.

## **XIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEVIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

Na terenie miasta Sierpca wskazuje się obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Granice tych obszarów wskazano na załączniku graficznym nr 4. Obejmują one tereny położone pomiędzy ul. Kościuszki i ul. Rypińską a zachodnią granicą administracyjną miasta.

## **XX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Niniejsze studium zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 9 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium jest dokumentem określającym wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób całościowy, spójny i przemyślany.

Głównymi czynnikami, które wzięto pod uwagę przy wyznaczaniu kierunków zagospodarowania miasta Sierpca były uwarunkowania z zakresu środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz infrastruktura drogowa. Całokształt czynników charakteryzujących specyfikę miasta opisany został w części opisowej stanowiącej załącznik nr 1. Założenia przyjętej polityki przestrzennej miasta określonej w niniejszym studium zakładają zrównoważony rozwój wszystkich elementów struktury przestrzennej miasta. Na rysunku Studium wyznaczono tereny rozwojowe o preferowanych funkcjach wiodących (kierunki zmian w strukturze oraz w przeznaczeniu terenu). Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów.

Ustalenia przyjęte w studium zostały poprzedzone rozpoznaniem i analizą uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno – gospodarczych. Uwzględniono również uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając między innymi bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę i maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę. Analizie poddano również możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Przy opracowaniu niniejszego studium rozpatrzono wnioski osób prywatnych i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury.

Wskazane przez studium zasady ochrony środowiska przyrodniczego zakładają przede wszystkim zachowanie charakterystycznych cech naturalnych środowiska, a także osiągnięcie stanu równowagi ekologicznej. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywać się powinna przede wszystkim na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Do najważniejszych zadań z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego należy zachowanie w największym stopniu



historycznej zabudowy, kompozycji przestrzennej układu urbanistycznego oraz określenie zasad przekształceń przestrzeni historycznej celem harmonijnego wpisywania w krajobraz różnorodnych form zabudowy. W tym celu wyznaczone zostały strefy ochrony konserwatorskiej. Ponadto, wskazano zasady obsługi komunikacyjnej oraz prowadzenia nowej infrastruktury technicznej.

Przyjęte w Studium rozwiązania mają na celu umożliwienie harmonijnego i dynamicznego rozwoju miasta Sierpca poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych oraz poprawę jakości życia mieszkańców, z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Cel ten zakłada tworzenie warunków do dalszego rozwoju osadnictwa i stref aktywności gospodarczej oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przedstawione w studium rozwiązania zapewniają wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami interesu społecznego i publicznego oraz gwarantują ochronę poszczególnym elementom środowiska przyrodniczego i kulturowego. Spójne i wielopłaszczyznowe działania zawarte w studium zapewnią zrównoważony rozwój miasta.

W związku z powyższym przyjęte rozwiązania należy uznać za optymalne.

Podstawę prawną opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca stanowi Uchwała nr 59/VIII/2019 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 13 marca 2019 r. Opracowanie obejmuje obszar miasta Sierpca w jego granicach administracyjnych.

Opracowanie przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem miasta. Obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sierpc* przyjęte 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., nie zawiera zagadnień określonych w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych do tejże ustawy na mocy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Opracowanie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca podyktowane jest również koniecznością dostosowania do założeń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Zmieniające się uwarunkowania oraz postępujący rozwój miasta wymagały uwzględnienia w strategicznych dokumentach planistycznych, tak aby mogły one

stanowiąc podstawę do określenia przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W części analitycznej studium, obejmującej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dokonano oceny zasobów przyrodniczych i kulturowych miasta oraz stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wnioski z tej części, a także przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiły podstawę do wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca. Przy określaniu kierunków wzięto pod uwagę również istniejące zagospodarowanie, a także ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych. Kluczowe było jednak uwzględnienie potrzeb i celów rozwojowych miasta.

Wyznaczono następujące obszary funkcjonalne określające kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- obszary wielofunkcyjnego centrum miasta (C),
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej (MN-2),
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, MU-1),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW),
- obszary zabudowy zagrodowej (RM),
- obszary zabudowy usługowej (U),
- obszary sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe (US),
- obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (UP),
- obszary zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów (P),
- obszary zabudowy usługowej w zieleni (U/ZP),
- obszary zieleni parkowej (ZP),
- obszary cmentarzy (ZC),
- obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej, zadrzewienia i zakrzewienia (ZN),
- obszary dolesień,
- obszary infrastruktury technicznej (IT),
- obszary parkingów (KP).

Dla wszystkich ww. terenów wskazano kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, które należy traktować jako wiodące i zalecane, a ich doprecyzowanie i uszczegółowienie, w zależności od występujących uwarunkowań, powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony środowiska wskazane w studium obejmują działania zmierzające do poprawy jakości tych elementów środowiska przyrodniczego, które podlegają największej presji człowieka i obejmują m.in.:

- poprawę jakości powietrza atmosferycznego poprzez zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii i eliminowanie węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach;

- ochronę wód poprzez rozwój kanalizacji sanitarnej, właściwie prowadzoną gospodarkę wodami opadowymi i wodooszczędne technologie produkcyjne;

- wyłączenie z użytkowania obszarów zagrożonych ruchami masowymi oraz ograniczenie przekształcania rzeźby terenu w szczególności w obrębie skarp doliny rzeki Sierpienicy i Skrwy oraz innych cieków wodnych;

- z uwagi na niską lesistość miasta oraz mały udział terenów zielonych wskazano zasady ochrony bioróżnorodności zmierzające do zwiększenia udziału zieleni w mieście przy jednoczesnym umożliwieniu wykorzystania ich na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Studium wskazuje teren do objęcia ochroną prawną, na którym proponuje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Obejmuje on tereny leśne w sąsiedztwie doliny Skrwy. Dolinę rzeki Sierpienicy wskazuje się natomiast jako lokalny korytarz ekologiczny umożliwiający migrację organizmów żywych.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zachowania charakterystycznego dla tej części Mazowsza krajobrazu kulturowego wskazano w studium strefy ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji, ochrony krajobrazu oraz strefy konserwatorskie ochrony otoczenia obiektów zabytkowych. Ochroną objęto również historyczne pierzeje ulic i historyczne place miejskie. Z uwagi na brak gminnej ewidencji zabytków przedstawiono wykaz obiektów proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona zabytkowego centrum miasta, cechującego się wysokimi walorami kulturowymi, wymaga wyprowadzenia na obrzeża miasta tranzytowego ruchu samochodowego, który jest jednym z powodów degradacji tej części miasta, uniemożliwiającym przeprowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Z tego względu w kierunkach rozwoju systemów komunikacji wskazano proponowany przebieg odcinków drogowych miasta w ciągu drogi krajowej nr 10 oraz dróg wojewódzkich nr 560 i 541. Wskazano również proponowany przebieg innych ważniejszych dróg, istotnych z punktu widzenia kształtowania spójnego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego miasta.

Zakładany rozwój funkcjonalny miasta wymaga jednoczesnego rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Z punktu widzenia nowych terenów inwestycyjnych, kluczowe jest wyposażenie ich w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta uwzględnia również pozostawienie w rolniczym użytkowaniu części gruntów rolnych. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinno się opierać w szczególności na prowadzeniu gospodarki rolnej

i hodowlanej zgodnie z Zasadami Dobrej Praktyki Rolniczej oraz zachowaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, a także terenów podmokłych i łąkowych.

Miasto Sierpc cechuje się niską lesistością. Dlatego kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno opierać się w szczególności na ograniczaniu przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zalesianiu gruntów mało przydatnych dla rolnictwa lub osadnictwa.

Przy zagospodarowywaniu terenów należy uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Obszary takie wskazano na rysunku studium.

Na terenie miasta wyznaczono obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lokalizacja takich obiektów może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium wyznaczono również obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wyznaczenie takich obszarów ma celu zwiększenie udziału energii wytwarzanej energii z odnawialnych źródeł energii, co jest zbieżne z bieżącą polityką klimatyczną państwa oraz wspólnoty europejskiej.

Analiza stanu zagospodarowania miasta i wyznaczone kierunki rozwoju pozwoliły zdefiniować kilka stref rozwoju poszczególnych funkcji. Są to:

- strefy rozwoju funkcji centrotwórczych obejmujące obszar historycznego centrum miasta oraz obszar Muzeum Wsi Mazowieckiej;
- strefy rozwoju funkcji mieszkaniowych przewidziane jako kontynuacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej;
- strefy rozwoju funkcji gospodarczych wyznaczone głównie w sąsiedztwie drogi krajowej i dróg wojewódzkich, w tym także w rejonie projektowanych obejść drogowych, w oddaleniu od istniejących terenów mieszkaniowych i przyrodniczych, a także istniejące strefy przemysłowe w otoczeniu największych sierpeckich zakładów produkcyjnych;
- strefy rozwoju funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych skupione w dolinie rzeki Sierpienicy, ale obejmujące także istniejące kompleksy leśne i tereny powyrobiskowe w południowej części miasta;
- strefy rozwoju funkcji rolnych i leśnych jako istniejące obszary o tych funkcjach, na których studium nie przewiduje rozwoju zabudowy.