UCHWAŁA Nr …… / …… / ……
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia …… r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 58/VIII/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się „***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza*”**, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
   1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   3) załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.

§2. Ilekroć w planie jest mowa o:
1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
   a) w której musi być umieszczona ściana frontowa budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz

b) którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
   - realizacji elementów termomodernizacji;
   - części podziemnych budynków;
   - wykraczających poza tę linię nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach) oraz 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego,
   - obiektów infrastruktury technicznej,
   - tymczasowych obiektów budowlanych

   za wyjątkiem terenów, na których obowiązujące linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   - realizacji elementów termomodernizacji;
   - części podziemnych budynków;
   - wykraczających poza tę linię nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach oraz 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego, za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu i terenu drogi;
   - obiektów infrastruktury technicznej;
   - tymczasowych obiektów budowlanych;
3) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę**;**
4) **przeznaczeniu podstawowym**– należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
8) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego stanowiącą najważniejszy akcent budynku, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni.

§3. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:
1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) zasady kształtowania krajobrazu;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.
2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) obowiązujące linie zabudowy;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
   6) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi zgodnie z § 5;
   7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
      - obiekt o wysokich walorach kulturowo-historycznych objęty ochroną w planie,
      - granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
      - granice strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo – historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynek Sądu Rejonowego;
   8) obszary wymagające przekształceń: granice obszaru rewitalizacji wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji.
3. Oznaczeniem graficznym określonym na rysunku planu wynikającym z przepisów odrębnych jest: granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK".
4. Oznaczeniem informacyjnym określonym na rysunku planu jest orientacyjny przebieg linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 560 ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNU –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
3) **MW –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **MWU –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
5) **UM –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
6) **U –** tereny zabudowy usługowej;
7) **US –** tereny sportu i rekreacji;
8) **ZP –** tereny zieleni urządzonej;
9) **ZI –** tereny zieleni izolacyjnej;
10) **KG –** tereny garaży;
11) **IT –** tereny infrastruktury technicznej;
12) **KDW –** tereny dróg wewnętrznych;
13) **KDWp/ZP –** tereny dróg wewnętrznych – parkingi w zieleni;
14) **KDG –** tereny dróg publicznych – klasy głównej;
15) **KDZ –** tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
16) **KDL –** tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
17) **KDD –** tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
18) **KDpr –** tereny publicznych ciągów pieszo – rowerowych;
19) **KDpj –** tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m, stosownie do potrzeb.
3. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:
   1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
   2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu:
      a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej linii zabudowy,
      b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie,
      c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
      d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;

3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu.

4. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.

5. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

6. Budynki realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, wysokość w najwyższym punkcie, kształt dachów).

7. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

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

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
2) oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (UM) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
4) dla terenów sportu i rekreacji (US) jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologie zapewniają-

ce zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8.

5. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, UM, US ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

6. Na terenach oznaczonych symbolami MW, MWU, U ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

7. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska", w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych.

8. Na rysunku planu określono granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK", w której obowiązują nakazy i zakazy ustalone w aktach prawa miejscowego określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojść i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

2. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

3. W liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz w przypadku przebudowy istniejących dróg publicznych ustala się obowiązek realizacji obustronnych nasadzeń drzew.

4. Ustala się nakaz zachowania istniejących stref zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 1MW.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obejmuje się ochroną obiekt o wysokich walorach kulturowo - historycznych zlokalizowany przy ul. Solskiego, będący dawną łaźnią pułkową, oznaczony na rysunku planu.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:
   a) zakaz nadbudowy, zmiany formy i kształtu dachu, ocieplania budynku w sposób powodujący zacieranie się cech i detali architektonicznych, stosowania okien połaciowych na połaciach dachowych;
   b) przy przebudowie i remoncie ustala się obowiązek zachowania historycznej bryły i formy architektonicznej budynku, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, wystroju elewacji w zakresie ceglanego spoinowanego wykończenia lica ścian oraz kształtu i rozmieszczenia głównych wejść oraz otworów okiennych,
   c) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem harmonijnego dopasowania części dobudowanej do części historycznej.

3. Obejmuje się ochroną zespół zabudowy śródmiejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B" ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, ustala się obowiązek:
   1) zachowania zabytkowego sposobu rozplanowania zabudowy oraz zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych;

2) dostosowanie usytuowaniem oraz formą nowych obiektów do charakteru otoczenia.

5. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, zlokalizowanego poza obszarem planu.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5, ustala się obowiązek kształtowania zabudowy w sposób niezakłócający ekspozycji obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych, w szczególności poprzez realizację zabudowy o wysokości niższej niż wysokość budynku Sądu Rejonowego oraz zakaz realizacji dominant architektonicznych.

7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. W sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w Rozdziale 2.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

5. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

6. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojść, dojazdów i infrastruktury technicznej.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK", w granicach której ochrona obszarów prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nowowydzielanych:
   1) działek pod drogi;
   2) działek pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m^2;
      b) minimalną szerokość frontu – 2,0 m;
      c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów usługowych z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

4. Na rysunku planu oznaczono obiekt o wysokich walorach kulturowo-historycznych objęty ochroną na podstawie planu, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy „B" ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 4 oraz przepisy odrębne.

6. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego zlokalizowanego poza granicami planu, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

7. Do czasu skablowania ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:
   1) 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
   2) 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV.

8. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych WN.

9. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 7 i 8 obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:
1) drogi publiczne - klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami KDG;
2) drogi publiczne - klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
3) drogi publiczne - klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
4) drogi publiczne - klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.

2. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDpj i publiczne ciągi pieszo – rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDpr uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

3. Zasady obsługi parkingowej:
1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (UM) oraz terenach sportu i rekreacji (US) w przypadku braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych w całości w granicach działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza granicami działki, w szczególności na terenach dróg wewnętrznych – parkingów w zieleni oznaczonych symbolami KP/ZP oraz w ramach miejsc postojowych w pasach drogowych;
3) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
   - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
   - dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni użytkowej;
   - dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m^2 powierzchni użytkowej,
   - dla terenów sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni terenu.
4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
5) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
   - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, MWU, UM, U ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy,
   - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni terenu;
6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
   - 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
   - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
   - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
   - 4 stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu istniejącej sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz cieplnej; ustala się obowiązek powiązania budowanej sieci w oparciu o istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę.

3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1) zaopatrzenie z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym;
2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.

4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

1) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm.

5. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony;
2) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji kołowej i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN, nN;
2) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia §13 ust. 7, 8 i 9;
3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;
5) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

7. Ustalenia dla systemu gazowego:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm;
3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych z zakazem lokalizowania budynków i sadzenia drzew i krzewów.

8. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący i rozbudowywany centralny system ciepłowniczy miasta;
2) w przypadku braku możliwości technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci cieplnej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 4.

3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci teletechnicznej - ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz obowiązek budowy nowych sieci jako podziemnych.

10. W zakresie gospodarowania odpadami - ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.

11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW.

§16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji, wiat przystankowych, obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych, pawilonów wystawowych oraz obiektów tymczasowych o funkcji gastronomicznej.

§17. Sposoby zagospodarowania obszarów wymagających przekształceń: ustala się przeprowadzenie procesu rewitalizacji w obrębie obszaru rewitalizacji określonego na rysunku planu przy uwzględnieniu wszystkich ustaleń planu oraz ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową lub grupową.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 9,0 m,
   b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
   b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie.
3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
   - dla zabudowy wolnostojącej: 35% powierzchni działki budowlanej,
   - dla zabudowy bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
   - dla zabudowy szeregowej i grupowej: 60% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej i grupowej: 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (segment),
   - 120 m^2 dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment).
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki:
      - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
      - 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (segment),
      - 120 m^2 dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment);
   2) minimalna szerokość frontu działki:
      - 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
      - 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej (segment),
      - 7,0 m dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment).
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 3MN z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych– dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, obowiązują ustalenia §9 ust. 6.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą.

4. Lokale usługowe należy lokalizować:
   1) w parterach budynków lub jako odrębny budynek na terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU;
   2) w parterach budynków na terenach oznaczonych symbolami 9MNU, 10MNU.

5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks.12,0 m,
      b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
      a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (segment),
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki:
      - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
      - 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (segment),
   2) minimalna szerokość frontu działki:
      - 15,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
      - 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej (segment),
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 2MNU, 4MNU, 11MNU oraz dla terenów oznaczonych symbolami 3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 12MNU, 13MNU z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy: maks. 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 18,5 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy:
      a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: maks. 17,0 m,
      b) na pozostałych terenach: maks. 14,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy:
      a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: od 0,1 do 3,6,
      b) na pozostałych terenach: od 0,1 do 3,0;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: 60% powierzchni działki budowlanej,
      b) na pozostałych terenach: 50% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla terenów oznaczonych symbolami 7MW, 8MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW oraz części terenu oznaczonego symbolem 9MW z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §11.

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
3. Lokale usługowe należy lokalizować w parterach budynków.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej 15,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25° lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy: od 1,0 do 2,5;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWU, 3MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
3. Lokale usługowe należy lokalizować w parterach budynków.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy: maks. 14,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25˚ lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,5;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM, 2UM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
3. Lokale usługowe należy realizować w parterach budynków.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy:
      a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych:
         - na terenie oznaczonym symbolem 1UM maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 17,0 m,
         - na terenie oznaczonym symbolem 2UM maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
      b) na terenie oznaczonym symbolem 2UM dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a tiret pierwsze o maks. 30% w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
      c) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 5,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych , usługowych, mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu do 50°,
   b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25°,
   c) dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 4,0;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m^2.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 300 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) dla części terenu oznaczonego symbolem 1UM z uwagi na położenie w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
   2) dla części terenu oznaczonego symbolem 1UM z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych– dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, obowiązują ustalenia §9 ust. 6

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3UM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy:
      a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: maks. 9,0 m,
      b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
      a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
      b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
   6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2.

10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    1) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2,
    2) minimalna szerokość frontu działki:15,0 m,
    3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
11. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 4U, 5U, 6U:**

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,
    2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
    3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,8;
    4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
    5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    1) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2;
    2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
    3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 2U z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U:**

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,
    2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;
    3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0,
    4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
    5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
    2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

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

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe do obsługi przeznaczenia podstawowego , budynki gospodarcze, garażowe, socjalne, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy:
      a) dla budynków: maks. 12,0 m,
      b) dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 10,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;
   3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 150 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP z uwagi na położenie w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
   2) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami 1ZP w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
   2) ustala się wprowadzenie zieleni wielopiętrowej składającej się z gatunków roślin zimozielonych.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 200 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KG:**
1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren garaży.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
   3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 15 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT**:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
   2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,
   3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9,
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m^2.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 25 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami 3IT, 5IT w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW: 5,0 m,
      - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW: 17,0 m;
   2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;
   3) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem 2KDW w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWp/ZP, 2KDWp/ZP, 3KDWp/ZP, 4KDWp/ZP, 5KDWp/ZP, 6KDWp/ZP, 7KDWp/ZP, 8KDWp/ZP, 9KDWp/ZP, 10KDWp/ZP, 11KDWp/ZP, 12KDWp/ZP, 13KDWp/ZP, 14KDWp/ZP:**

1. Podstawowe przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych – parkingi w zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki: 400 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.
5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 10KDWp/ZP oraz dla terenów oznaczonych symbolami 3KDWP/ZP, 4KDWp/ZP, 5KDWp/ZP, 8KDWp/ZP, 11KDWp/ZP, 12KDWp/ZP, 13KDWp/ZP, 14KDWp/ZP z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy głównej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
   2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 2KDG z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem**1KDZ**:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
   2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**:
1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
   2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD**:
1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
   2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 17KDD, 18KDD oraz terenów oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpj**:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren publicznego ciągu pieszo – jezdnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z ich przebiegiem określonym na rysunku planu;
   2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
   3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

§40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpr**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren publicznego ciągu pieszo – rowerowego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z ich przebiegiem określonym na rysunku planu;
   2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

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

§42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Sierpca
/ - /

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Sierpca Nr 58/VIII/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza.

Obszar przedmiotowego planu objęty jest ustaleniami obowiązującego „*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka - Mickiewicza*" uchwalonego uchwałą Nr 327/XXXIX/2010 Rady Miasta Sierpca z dnia 18 marca 2010 r. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie zapisów planu do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także umożliwienie realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury Burmistrz Miasta Sierpca zawiadomił instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 w/w ustawy o przystąpieniu do sporządzania planu zwracając się jednocześnie z prośbą o składanie wniosków. O przystąpieniu do sporządzania planu ogłoszono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie, również informując o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu. Na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu komunikacji uwzględniają istniejące drogi w istniejących liniach rozgraniczających raz nowoprojektowane ciągi komunikacyjne zapewniające obsługę przyszłych terenów zabudowanych. Nowo projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały uzupełnione o tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingów. Dla obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczono również towarzyszące tereny zabudowy usługowej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej

zabudowy. Centralną część obszaru przeznaczono pod funkcje sportowe i rekreacyjne uzupełnione terenami zieleni. Ma to na celu wykreowanie spójnej i samowystarczalnej przestrzeni osiedla, gdzie jego użytkownicy będą mogli nie tylko mieszkać i pracować, ale także spędzać wolny czas i odpoczywać. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Ustalone przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca. Dla terenu oznaczonego symbolem 3UM dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co wynika z wytycznych studium dla obszarów funkcjonalnych „MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej", które zezwalają na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach sąsiadujących z istniejącymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren 3UM sąsiaduje z istniejącym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulicy Witosa i ulicy Paderewskiego, a także istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową. Ustalenie dla tego kwartału podstawowego przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nie będzie naruszało ładu przestrzennego. Ustalona dla terenu 1MW oraz 1UM wysokość zabudowy jest zgodna z wysokością istniejących budynków na tym terenie, co również nie narusza ustaleń studium, gdyż dokument ten dopuszcza ustalenie wyższych wskaźników wysokości zabudowy, jeśli wynika to m.in. z istniejącego zagospodarowania terenu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. Projekt planu opiniowało Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej EMPEGEK Sp. z o.o. w Sierpcu, co miało na celu stwierdzenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów zaopatrzenia ludności. Z uwagi na położenie części obszaru planu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK" oraz w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem ustalono obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Odwołaniem do przepisów obowiązujących w granicach w/w strefy ochrony pośredniej zapewnia się odpowiednią jakość wody dla mieszkańców.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie granic strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz granic strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo – historycznych, tj. dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego. Ustalono zasady obowiązujące w granicach ww. stref. Na podstawie ustaleń planu objęto ochroną inny obiekt wysokich walorach kulturowo – historycznych – dawną łaźnię pułkową zlokalizowaną przy ul. Solskiego. Ustalono zasady określające sposób i zakres ochrony tego obiektu. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

W projekcie ujęto zamiary inwestycyjne miasta, głównie w zakresie inwestycji komunikacyjnych. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. W przewidzianym na składanie wniosków do planu terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób prywatnych. Przy opracowywaniu planu wzięto natomiast pod uwagę wnioski osób prywatnych składane przed przystąpieniem do opracowywania planu, które zawierały postulaty dotyczące wnioskowanych zmian w obowiązującym planie. Zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, jak również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przyjętą przez miasto politykę rozwoju przestrzennego miasta.

W *Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* stanowiącej załącznik do uchwały nr 281/XXXIII/2017 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 25 stycznia 2017 r. w stosunku do planów stwierdzono braki w zapisach wynikające ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczące głównie zasad kształtowania krajobrazu, parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (intensywność zabudowy) oraz określenia klasyfikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu. Sporządzenia przedmiotowego planu umożliwiło dostosowanie dokumentu do obowiązujących przepisów, a także dokonanie niezbędnych korekt w zaplanowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) na terenach, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub rozbudową dróg publicznych. Niezabudowane tereny nie posiadają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Przewiduje się zatem koszty związane z wydatkami na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Na skutek uchwalenia przeznaczenie większości terenów nie ulegnie zasadniczej zmianie w porównaniu z obowiązującym miejscowym planem. Na tych terenach, na których przeznaczenie nie ulega zmianie, w

przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie będzie zasadne.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr …./ ….. / ….
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia …….. r.
-projekt-

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska Sierpca rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr …./ ….. / ….
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia …….. r.
-projekt-

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4do Uchwały Nr …./ ….. / ….
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia …….. r.
-projekt-

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)