

UCHWAŁA Nr / /
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ETAP I:
„Sierpienica – dolina rzeki”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 436/LVI/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie: w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla zachodniej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca, zmienioną Uchwałą Nr 444/LVII/2022 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 26 stycznia 2022 r., 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 ETAP I: „Sierpienica – dolina rzeki”**”, 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) **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 2,0 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 deta-

lu 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, 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;
 - 9) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
 - 10) **urządzeniach innych niż wolnostojące** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku.

§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;

- 14) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi zgodnie z § 5;
- 6) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefą ochronną;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - cmentarze ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - pozostałe obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - strefa „E” ochrony ekspozycji,
 - strefa „K” ochrony krajobrazu,
 - strefa ochrony archeologicznej,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych,
 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza wynoszącej 50 m,
 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza wynoszącej 150 m,
 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza wynoszącej 500 m.

3. Oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- teren ujęty w rejestrze zabytków – cmentarz rzymskokatolicki z nagrobkami,
- granica historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej),
- granica strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych.

4. Oznaczenia graficzne określone na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 i 3 uchwały mają charakter informacyjny.

§5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **UM** – teren zabudowy usługowej z dopuszczoną funkcją mieszkaniową;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **Uł** – teren usług turystyki;
- 7) **P** – teren produkcji, składów i magazynów;
- 8) **PU** – teren produkcji, składów, magazynów i usług;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

- 10) **ZPU** – teren zieleni urządzonej i usług;
- 11) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 12) **ZL** – teren lasu;
- 13) **ZC** – teren cmentarza;
- 14) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KDG** – teren drogi głównej;
- 16) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 17) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 18) **KPr** – teren komunikacji rowerowej;
- 19) **KOp** – teren obsługi komunikacji - parking.

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

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m, z uwzględnieniem wymaganych odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 ustalonym przeznaczeniem terenu - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu.

4. Zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

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

7. 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. Wskazuje się sanitarne strefy ochronne wokół cmentarzy w odległościach wynoszących 50 m, 150 m i 500 m od granicy terenów cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC, 2ZC**.

2. 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.

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

- 1) uszczelnienia 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) oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

4. 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 jednorodzinnej i usług (**MNU**) oraz dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczoną funkcją mieszkaniową (**UM**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) dla terenu zabudowy zagrodowej (**RZM**) jak dla „terenów zabudowy zagrodowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 8.

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

7. Na terenach oznaczonych symbolami **PU, U** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

8. Obszar objęty planem 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.

9. Na rysunku planu wskazano obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych, w granicach których ustala się:

- 1) nakaz ochrony układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu;
- 2) nakaz ochrony i konserwacji skarp poprzez działania zmierzające do właściwego doboru gatunkowego drzew i roślin pokryciowych zapewniających stabilność podłoża oraz wpływających na wzmocnienie zboczy skarp.

§8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.
3. Ustala się zachowanie istniejących fragmentów naturalnego biegu rzeki Sierpienicy oznaczonej symbolem **1WS** poprzez zaniechanie regulacji koryta, poza przypadkami uzasadnionymi realizacją zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN** nakazuje się utrzymanie i ochronę krajobrazów charakterystycznych dla obszaru doliny rzeki Sierpienicy obejmujących roślinność wodną i nadrzeczną, siedliska łąkowe i grądowe, w tym także renaturalizację i odtwarzanie tych siedlisk m.in. poprzez właściwe uzupełnianie składu gatunkowego roślinności.

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

1. Wskazuje się ujęty w rejestrze zabytków, oznaczony na rysunku planu, cmentarz rzymskokatolicki wraz z nagrobkami (wpis nr A-1116 z dnia 15.02.2013 r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Wskazuje się historyczny układ urbanistyczny miasta, objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 165/864W z 26.11.1971 r., stanowiący strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach której wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Wskazuje się granice strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych – kościoła pw. Świętego Ducha, objętą ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 35/115W z dnia 25.01.1958 r. oraz zespołu klasztorowego objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 34/114W z dnia 25.01.1958 r. wyposażeniem wnętrza, w granicach których wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Wskazuje się ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) cmentarze oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:
 - a) 1 – cmentarz rzymskokatolicki wraz z murem i bramami,
 - b) 2 – cmentarz komunalny;
 - 2) pozostałe obiekty oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:
 - a) 3 – kaplicę cmentarną,
 - b) 4 – dawny dom parafialny,
 - c) 5 – budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Wojska Polskiego 3,
 - d) 6 – budynek mieszkalny murowany przy ul. Wojska Polskiego 9,
 - e) 7 – budynek mieszkalny murowany przy ul. Wojska Polskiego 17,
 - f) 8 – budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 19,
 - g) 9 – budynek mieszkalno-gospodarczy („Kaflarnia”) przy ul. Wojska Polskiego 19;

3) stanowiska archeologiczne (AZP 43-53 nr 1, 2, 3), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 4 pkt 3 ustala się strefę ochrony archeologicznej, w granicach której przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić lokalizację stanowisk archeologicznych, a wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Obejmuje się ochroną zespół zabudowy średniejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się obowiązek:

- 1) zachowania zabytkowego sposobu rozplanowania zabudowy oraz zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych;
- 2) dostosowania usytuowaniem oraz formą nowych obiektów do charakteru otoczenia.

7. Obejmuje się ochroną historyczną zabudowę miasta wraz z jej walorami widokowymi w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „E” ochrony ekspozycji, w granicach której ustala się zakaz realizacji nowych dominant architektonicznych.

8. Obejmuje się ochroną krajobraz integralnie związany z zespołem staromiejskim oraz tereny znajdujące się w jego otoczeniu w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „K” ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się ochronę przestrzeni krajobrazowej obejmującej zespół staromiejski wraz z bezpośrednim otoczeniem.

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

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. 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.

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

3. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielenia dojazdów, 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:

1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) teren ujęty w rejestrze zabytków – cmentarz rzymskokatolicki wraz z nagrobkami;
- 2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej);
- 3) granice strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych;
- 4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5 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 scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek 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:
 - 1) działek pod drogi;
 - 2) działek pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki: $5,0 \text{ m}^2$;
 - b) minimalną szerokość frontu działki – $2,0 \text{ m}$;
 - 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 i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej $2000,0 \text{ m}^2$.
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 sprzedaży paliw i gazu.
4. Na terenach, na których dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Na rysunku planu wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ochrona prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
6. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:
 - 1) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
 - 2) lokalizowania nowych cmentarzy,
 - 3) lokalizowania budynków z podpiwniczeniem.
7. W granicach strefy ochrony sanitarnej wynoszącej 50 m od granicy cmentarzy zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, nowych: zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywności oraz nowych studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W granicach strefy ochrony sanitarnej wynoszącej od 50 m do 150 m od granicy cmentarzy dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej,

nowych: zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności pod warunkiem, że teren w tej strefie posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń tymczasowych w § 16.

9. W granicach strefy ochrony sanitarnej wynoszącej 500 m od granicy cmentarzy zakazuje się lokalizowania nowych ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

11. Na rysunku oznaczono obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 1, 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

12. Na rysunku oznaczono stanowiska archeologiczne, cmentarze i pozostałe obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 4 oraz przepisy odrębne.

13. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony archeologicznej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 5.

14. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

15. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „E” ochrony ekspozycji, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 7 oraz przepisy odrębne.

16. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „K” ochrony krajobrazu, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 8.

17. Na rysunku planu wskazano obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych, w obrębie której obowiązują ustalenia §7 ust. 9.

18. Zakaz zabudowy obowiązuje dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL**, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych.

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

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:
 - 1) drogi główne oznaczone na rysunku planu symbolami KDG;
 - 2) drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
 - 3) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.
2. Tereny komunikacji rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami KPr uzupełniają układ komunikacji w zakresie ruchu rowerowego.
3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali mieszkalnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na jedno gospodarstwo, wliczając miejsca w garażach,
 - dla budynków i lokali usługowych, innych niż handlowe, w tym usług turystyki – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej,
 - dla budynków i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy produkcyjnej – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

- dla zabudowy składów i magazynów – 2 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU, 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 **ZC** ustala się nakaz realizacji min. 10 miejsc postojowych dla rowerów,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPU** ustala się nakaz realizacji min. 20 miejsc postojowych dla rowerów;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonego 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 powyżej 40.

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

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę oraz budowę nowych.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.
3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów na terenach produkcji, składów i magazynów oznaczonych symbolami **P**;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów na terenach produkcji, składów i magazynów oznaczonych symbolami **P**, z zastrzeżeniem §13 ust. 7-9;
 - 4) 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) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenów oznaczonych symbolami **P, PU** do wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lokalizację i odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) odprowadzenie ścieków z budynków produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z terenów nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **P, PU** dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 4) 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) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11;
 - 3) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;
 - 4) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.
7. Ustalenia dla systemu gazowego:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z 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.
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 ciepłej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 5.
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11.
9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i 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:
- 1) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w granicach obszarów rozmieszczenia tych urządzeń wskazanych na rysunku planu;
 - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1:
 - a) nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące,
 - b) nie stanowi ograniczenia dla lokalizacji na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW;

- 3) poza obszarami, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW.

12. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań projektowych i wykonawczych umożliwiających zachowanie prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nowych zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów produkujących artykuły żywnościowe na terenach położonych w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza do czasu realizacji sieci wodociągowej, zgodnie z granicami stref ochrony sanitarnej od cmentarza wyznaczonych na rysunku planu.

§17. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

1. Granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1P, 1PU, 2PU**.

2. Ustala się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW na środowisko tożsame z granicami obszarów, o których mowa w ust. 1.

3. W granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych, ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z § 15 ust. 11 pkt 1 i 2, ustaleniami szczegółowymi dla terenów **1P, 1PU, 2PU** i przepisami odrębnymi oraz:

- 1) maksymalną wysokość paneli fotowoltaicznych w przypadku lokalizacji jako urządzenia wolnostojące – 7,0 m;
- 2) lokalizację urządzeń wolnostojących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§18. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą.
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° lub dachy płaskie.
- 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
 - 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.
- 7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2MN** w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
 - 3) z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **1MN** oraz części terenu oznaczonego symbolem **2MN** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
 - 4) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2MN** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
 - 5) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2MN** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 9.

§19. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
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, 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, usługowych, mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°,

- b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,35;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
 - 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.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2MNU** w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
 - 3) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;
 - 4) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
 - 5) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
 - 6) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **1MNU, 3MNU** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§20. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczoną funkcją mieszkaniową oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UM**:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem realizacji lokali mieszkalnych.
 - 2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
 - 3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) lokale mieszkalne należy realizować na drugiej i/lub wyższej kondygnacji budynku;
 - 2) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,4;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 4) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§21. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 9,0 m,
 - b) pozostałych budynków: maks. 7,0 m;
 - 2) wysokość budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym: maks. 12,0 m;
 - 3) 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) pozostałych budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².
5. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenu w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16.

§22. Ustalenia dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**:

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna.
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:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U**: od 0,1 do 2,4,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2U**: od 0,1 do 1,2;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U**: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2U**: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1U**: 20%,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2U**: 40%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 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) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **2U** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
 - 3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2U** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
 - 4) z uwagi na położenie części terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§23. Ustalenia dla terenu usług turystyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usług turystyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji, zabudowa rekreacji indywidualnej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,
 - 2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 12,0 m;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
 - 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.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) z uwagi na położenie terenu w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§24. Ustalenia dla terenów produkcji, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, w tym związana z przetwórstwem rolniczym, produkcją żywności, przechowywaniem i obrotem żywnością i innymi produktami pochodzenia roślinnego lub zwierzęcego oraz obsługą rolnictwa.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **1P** w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW przy zachowaniu strefy ochronnej oraz zgodnie z ustaleniami §17.
3. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków produkcyjnych, składów i magazynów:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1P**: maks. 20,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2P**: maks. 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 12,0 m,
 - 2) wysokość budowli i urządzeń technologicznych na terenie:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1P**: maks. 20,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2P**: maks. 12,0 m,
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1P**: od 0,1 do 4,8,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2P**: od 0,1 do 3,2;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 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) w granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW i ich stref ochronnych obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 1 – 2 oraz § 17;
 - 2) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2P** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
 - 4) z uwagi na położenie części terenów w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
 - 5) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1P** oraz terenu oznaczonego symbolem **2P** w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;
 - 6) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
 - 7) dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **2P** obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

§25. Ustalenia dla terenów produkcji, składów, magazynów i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU** w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW przy zachowaniu strefy ochronnej oraz zgodnie z ustaleniami § 17.

3. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: maks. 20,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: maks. 9,0 m;
- 2) wysokość budowli i urządzeń technologicznych na terenie:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: maks. 20,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: maks. 9,0 m,
- 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
- 4) intensywność zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: od 0,1 do 4,9,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: od 0,1 do 1,2;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU**: 10%,
 - na terenie oznaczonym symbolem **3PU**: 40%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 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) w granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW i ich stref ochronnych obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 1 – 2 oraz § 17;
- 2) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
- 3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **3PU** w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;
- 4) z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **3PU** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
- 5) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2PU** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§26. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 5 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) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **4ZP** w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;
 - 2) z uwagi na położenie części terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6;
 - 3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **4ZP** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 9.

§27. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZPU**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
 - 2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 15,0 m;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 500 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - 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.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) z uwagi na położenie terenu w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie części terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§28. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zieleń nieurzadzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) z uwagi na położenie terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy obowiązują ustalenia § 13 ust. 7-9 oraz § 16;
 - 2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2ZN** w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;
 - 3) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **3ZN, 4ZN, 5ZN** oraz części terenu oznaczonego symbolem **1ZN** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6;
 - 4) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2ZN** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 9.

§29. Ustalenia dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: las.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia związane z gospodarką leśną.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 3ZL** oraz części terenów oznaczonych symbolami **2ZL, 4ZL** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§30. Ustalenia dla terenów cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC, 2ZC:**

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarze.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług sakralnych (kaplice), budynki administracyjno-socjalne, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.
3. Ustala się zachowanie i rozwój funkcji grzebalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się lokalizację cmentarzy i zagospodarowanie ich terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - budynków usług sakralnych: maks. 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - pozostałych budynków: maks. 7,0 m;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **1ZC** dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 5 pkt 1 o maks. 30% w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna);
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,2;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1ZC**: 30%,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2ZC**: 5%.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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.
8. Szczegółne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla ujętego w rejestrze zabytków cmentarza rzymskokatolickiego wraz z nagrobkami zlokalizowanego na terenie **2ZC** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla cmentarzy i kaplicy cmentarnej ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
 - 3) z uwagi na położenie części terenów w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;
 - 4) z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **2ZC** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
 - 5) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2ZC** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
 - 6) z uwagi na położenie części terenów w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 9.

§31. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Sierpienica).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz obiekty, o których mowa w ust. 3 pkt 2.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz ochroną przeciwpowodziową, obiektów mostowych, kładek, przejazdów, przepustów i urządzeń wodnych zabezpieczających brzegi wód.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§32. Ustalenia dla terenu drogi głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§33. Ustalenia dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2KDZ, 3KDZ** dopuszcza się realizację mostów na rzece Sierpienicy.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

- 2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2KDZ, 3KDZ** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§34. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne 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: z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2KDD, 3KDD** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: drogi rowerowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń, ciągi piesze.
3. Zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2KPr** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

§36. Ustalenia dla terenów obsługi komunikacji – parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOp, 2KOp, 3KOp**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: parkingi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń, dojścia, dojazdy.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 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: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2KOp, 3KOp** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§37. Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,1872 ha zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **2KDZ, 2KOp** uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja nr 14/2023 o znaku RW-RM-II.7151.5.2023.ŁK z dnia 01.03.2023 r.) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

- §38.** 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%.
- §39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.
- §40.** 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 ETAP I: „Sierpienica – dolina rzeki” przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 436/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie: w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla zachodniej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca. Uchwałą Nr 444/LVII/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. dokonano podziału opracowania na dwa etapy: etap I - „dolina rzeki” oraz etap II - „Skansen”.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie przewidzianym w ustawie 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 oraz poinformował o możliwości składania wniosków. O przystąpieniu do sporządzania planu i o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, również informując o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu. Na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy 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.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r. Zgodnie z ustaleniami studium, obszar opracowania położony jest w granicach następujących obszarów funkcjonalnych:

- obszary cmentarzy,
- obszary zabudowy usługowej w zieleni,
- obszary zabudowy garażowej i obszary parkingów,
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obszary zabudowy zagrodowej,
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszary zabudowy usługowej,
- obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- obszary zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- obszary łąk i pastwisk,
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- obszary lasów.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem terenu są tereny produkcji, składów, magazynów, usług, w tym także usług turystyki. Plan

uwzględnia także istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami oraz zabudowy zagrodowej. Tereny wzdłuż rzeki Sierpienicy plan przewiduje pod zieleń, w tym zieleń urządzoną z usługami. W dokumencie uwzględniony został istniejący układ komunikacyjny miasta, który docelowo uzupełniony ma zostać nowymi drogami odciążającymi małe przepustowe istniejące szlaki. Zaplanowano także tereny przeznaczone pod parkingi docelowo obsługujące pobliskie tereny cmentarzy i nadrzeczne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, geometrię dachów, mając na uwadze gabaryty istniejącej zabudowy, zwłaszcza w strefach ochrony konserwatorskiej oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta. Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu umożliwią efektywne wykorzystanie walorów krajobrazowych przestrzeni.

Przedłożone opracowanie umożliwi właścicielom zagospodarowanie działek w efektywny sposób. Plan uwzględnia również współczesne potrzeby miasta i jego mieszkańców – poprzez ustalone przeznaczenie terenu miasto dążyć chce do zagospodarowania doliny rzeki Sierpienicy, a dzięki zaplanowanemu systemowi komunikacyjnemu odciążać zatłoczone aktualnie ulice. W ten sposób plan uwzględnia interes publiczny i walory ekonomiczne przedmiotowego obszaru.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Ustalenia dokumentu skutkować będą zmianą przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,1872 ha zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 2KDZ, 2KOp uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja nr 14/2023 o znaku RW-RM-II.7151.5.2023.ŁK z dnia 01.03.2023 r.) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Fragmenty użytków leśnych przewidziane do zmiany na inne cele są pojedynczymi skupiskami leśnymi, niepowiązanymi ze zwartymi kompleksami leśnymi. Pozostałe grunty leśne zlokalizowane w granicach opracowania plan pozostawia w leśnym użytkowaniu. Ochronę środowiska zapewnią także ustalenia dotyczące zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności plan uwzględnia przepisy odrębne dotyczące lokalizowania w strefach ochrony sanitarnej ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla stanowisk archeologicznych plan ustala strefę ochrony archeologicznej. W celu dopełnienia ochrony walorów zabytkowych tej części miasta wskazano granice: strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych, strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „E” ochrony ekspozycji oraz strefy „K” ochrony

krajobrazu. Dla wszystkich ww. obszarów i obiektów ustalono zasady zagospodarowania. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie w sposobie zagospodarowania terenów występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalono zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz określono wymaganą ilość miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingowych.

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

Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym magistralnych 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 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 obowiązującego na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy, w granicach administracyjnych miasta Sierpca przyjętego Uchwałą nr 396/XLVII/2010 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 10.11.2010 r. 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. Sporządzenie 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. W wyniku ewentualnej sprzedaży lub dzierżawy działek przeznaczonych pod zabudowę stanowiących własność Gminy Miasta Sierpca możliwe będzie uzyskanie dochodów z tego tytułu. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub przebudową dróg publicznych, w tym dróg rowerowych oraz budową sieci infrastruktury technicznej w celu wyposażenia w media nowych terenów inwestycyjnych. Wydatki obejmować będą także koszty wykupu terenów pod budowę nowych dróg.

Na skutek uchwalenia planu, przeznaczenie terenu części obszarów nie ulegnie 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. Na pozostałych terenach, gdzie przeznaczenie terenu ulegnie zmianie, będzie możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Sierpca przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy 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 określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

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

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ETAP I: „Sierpienica – dolina rzeki”* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację dróg publicznych zbiorczych i dojazdowych oraz dróg rowerowych;

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom o finansach publicznych, przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;

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

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Sierpc.

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

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)