

**UCHWAŁA NR 685/LXXXIV/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ SIERPCA**  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

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

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 2023 r., poz. 977), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 210/XXII/2016 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, zmienioną Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca Nr: 399/LII/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r., 433/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. i Nr 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 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 obszaru Sierpc – Zachód (etap II)**”, którego granice wyznaczają: ul. Piastowska – linia kolejowa nr 33 – tereny rolnicze przy południowej granicy administracyjnej miasta, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:

- 1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.

**§ 2.**

Ilekcioć 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 budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 70% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- b) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
- realizacji elementów termomodernizacji,
  - części podziemnych budynków,
  - wykraczających poza tę linię nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, werandy, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach oraz 0,5 m takich części budynków, jak: okap, gzyms oraz inne elementy detalu architektonicznego,
  - obiektów infrastruktury technicznej,
  - tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) **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, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach,
  - wykraczających poza tę linię nie więcej niż 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,
  - obiektów infrastruktury technicznej,
  - tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **budynkach do obsługi przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

w szczególności o funkcji: administracyjnej, socjalnej, biurowej, a także sanitariaty, budynki gospodarcze i garażowe.

### **§ 3.**

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

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) 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) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);

4) linie zabudowy:

- obowiązujące,
- nieprzekraczalne;

5) przeznaczenie terenu określone odpowiednimi symbolami, zgodnie z § 5;

6) obszar przestrzeni publicznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- obiekt ujęty w rejestrze zabytków,
- strefa ochrony otoczenia obiektu zabytkowego,
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu;
- strefa, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

## **§ 5.**

Użyte w planie symbole terenu oznaczają:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 7) **PU** – teren produkcji, składów, magazynów i usług;
- 8) **ZPU** – teren zieleni urządzonej i usług;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 10) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 11) **ZL** – teren lasu;
- 12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 14) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 15) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 16) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego;
- 17) **KP** – teren ciągu pieszego.

## § 6.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku plan, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego, od osi skrajnego toru oraz od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego, od osi skrajnego toru oraz od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

- 1) tereny, których przeznaczenie ulega zmianie, 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. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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

6. Na obszarze objętym planem zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **24MN**, **25MN** i **26MN**.

#### 7. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych:

- 1) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego/grafitowego;
- 2) ustala się obowiązek zastosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie jednej działki budowlanej;
- 3) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach całego budynku.

#### 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji budynków:

- 1) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla ścian elewacji w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokotu należy zastosować najciemniejszy;
- 2) nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian elewacji w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu lub brązu;
- 3) ograniczenia kolorystyczne zawarte w punkcie 1 i 2 nie dotyczą okładzin z drewna w jego naturalnym kolorze i kamienia naturalnego;
- 4) dla podkreślenia kompozycji elewacji dopuszcza się zastosowanie akcentu kolorystycznego, o kolorystyce innej niż określona w punkcie 1 i 2, na nie więcej niż 10% powierzchni ściany budynku.

### § 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 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (**UM**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) 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;
- 4) dla terenów usług sportu i rekreacji (**US**) jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej w sąsiedztwie obszarów kolejowych powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.

4. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8.

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

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

7. Dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących wtórne pylenie.

8. 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, w szczególności:

- 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) ewentualne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

9. Na rysunku planu wskazano strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu, w granicach której obowiązują nakazy i zakazy ustalone w aktach prawa miejscowego określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## **§ 8.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczanie 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. Tereny produkcji, składów, magazynów i usług (**PU**) oraz tereny usług (**U**) należy otaczać od strony terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów na sąsiednie tereny mieszkaniowe oraz poprawić walory krajobrazowe, z zastrzeżeniem, że lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

## § 9.

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

1. Wskazuje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt ujęty w rejestrze zabytków - ruiny kościoła p.w. Św. Krzyża (wpis nr 132/14/58 z dnia 30.01.1958 r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się strefę ochrony otoczenia obiektu zabytkowego – ruin kościoła p.w. Św. Krzyża, objętą ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków (wpis nr 132/14/58 z dnia 30.01.1958 r.), w granicach której wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Wskazuje się stanowisko archeologiczne (AZP 44-53, stan. nr 55 – cmentarz przykościelny św. Krzyża) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

## § 10.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się teren zieleni urządzonej i usług oznaczony symbolem **1ZPU** obszarem przestrzeni publicznej.

2. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób niepełnosprawnych i starszych, w szczególności polegających na realizacji podjazdów, obniżaniu krawężników do poziomu jezdni przy przejściach dla pieszych oraz w miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
- 3) nakaz ujednoczenia kolorów i materiałów użytych do realizacji pokrycia placów i innych terenów utwardzonych;
- 4) nakaz ujednoczenia oświetlenia ulicznego, słupków i barierek ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych.

## § 11.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. W sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi lub własnościowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 10% 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 dojeżdż, dojazdów i infrastruktury technicznej.

## § 12.

**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) obiekt ujęty w rejestrze zabytków;
- 2) granice strefy ochrony otoczenia obiektu zabytkowego;
- 3) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu;
- 4) granice strefy, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 13.

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

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia 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 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:

- 1) działek wydzielanych pod drogi;
- 2) działek wydzielanych pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m<sup>2</sup>;
  - 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.

## § 14.

### **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 m<sup>2</sup>.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MNU, UM, US, ZPU** ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali 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 terenach oznaczonych symbolami **2U, 4U** ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali usługowych z zakresu 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.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **1U, 1PU** zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

7. W granicach strefy, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, oznaczonej na rysunku planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym usytuowania nowych budowli, budynków oraz z zakresu usytuowania nowych drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych oraz urządzania i utrzymywania zastón odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

9. Zakaz zabudowy budynkami obowiązuje dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych.

## § 15.

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

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 2) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**.

2. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**, ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDpj** oraz ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego.

3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów przy spełnieniu następujących wymagań:

- a) minimalna szerokość: 5,0 m,
- b) minimalna odległość zabudowy: 6,0 m,
- c) w przypadku nieprzełotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

4. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
  - c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. d), e);
  - d) dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów usług sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - f) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
  - g) dla składów i magazynów – min. 2 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego;
- 5) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU, UM, U, PU** 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 **UM** ustala się nakaz realizacji min. 5 miejsc postojowych dla rowerów na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;

- 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
- a) 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

## **§ 16.**

### **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.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

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

4. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych i produkcyjnych 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 w zakresie 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 sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe;
- 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) przy budowie, rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
  - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe,

- b) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się linie napowietrzne;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11, o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;
- 5) 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) ustala się 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/lub ekonomicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 4.
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii ciepłej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11, o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

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:

- 1) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę;
- 2) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 17.**

Ustalenia dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 27MN**:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN** ustala się lokalizację budynków w zabudowie wolnostojącej.

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

1) wysokość do okapu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: od 5,0 m do 6,0 m;

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: od 9,0 m do 11,0 m,

- na terenach oznaczonych symbolami **16MN, 22MN, 23MN**: maks. 8,0 m,

- na terenach oznaczonych symbolami **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 21MN**: maks. 12,0 m,

- na terenach oznaczonych symbolami **4MN, 10MN, 15MN**: maks. 10,0 m,

- na pozostałych terenach: maks. 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 5,0 m;

3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 40°,

- na terenach oznaczonych symbolami **4MN, 5MN, 10MN, 15MN**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,

- na pozostałych terenach: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°,

b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.

4) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: prostopadły do frontu działki;

5) intensywność zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: od 0,1 do 0,75,

- na terenach oznaczonych symbolami **16MN, 22MN, 23MN**: od 0,1 do 0,7,

- na terenach oznaczonych symbolami **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 21MN**: od 0,1 do 1,4,

- na pozostałych terenach: od 0,1 do 1,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: 25% powierzchni działki budowlanej,

- na pozostałych terenach: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: 1000 m<sup>2</sup>,
  - na pozostałych terenach: 800 m<sup>2</sup>;
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: 1000 m<sup>2</sup>,
  - na pozostałych terenach: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- na terenach oznaczonych symbolami **24MN, 25MN, 26MN**: 25,0 m,
  - na pozostałych terenach: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla części terenu oznaczonego symbolem **1MN** z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §12;
- 2) dla części terenów oznaczonych symbolami **16MN, 22MN, 23MN** z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla części terenów oznaczonych symbolami **15MN, 17MN, 19MN, 21MN** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7.

## § 18.

Ustalenia dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 5MNU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **5MNU** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks.12,0 m,

- b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 5,0 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° lub dachy płaskie;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **5MNU**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: od 0,1 do 1,4,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej: od 0,1 do 2,0,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: od 0,1 do 2,4,
- b) na pozostałych terenach: od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **5MNU**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 35% powierzchni działki budowlanej
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) na pozostałych terenach: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **5MNU**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 40%,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30%,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 20%,
- b) na pozostałych terenach: 30%.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 120 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment);
- 2) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment);
- 3) 800 m<sup>2</sup> dla pozostałej zabudowy.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:



- a) 120 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment),
  - b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla pozostałej zabudowy;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment),
  - b) 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
  - c) 20,0 m dla pozostałej zabudowy;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem **1MNU** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7.

## **§ 19.**

Ustalenia dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleni, infrastruktura techniczna.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) liczba kondygnacji:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 7,5 m
    - dla budynków garażowych: maks. 4,0 m;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
    - dla budynków garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

## **§ 20.**

Ustalenia dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zielen, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: maks. 12,0 m,

b) 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 połaciach symetrycznych o nachyleniu 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 2,0;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

## **§ 21.**

Ustalenia dla **terenów usług** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 4U**:

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.  
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki do obsługi przeznaczenia podstawowego, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna.

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

1) wysokość zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **1U, 4U**: maks. 15,0 m,
- na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U**: maks. 12,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **1U, 4U**: od 0,1 do 2,4,
- na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U**: od 0,1 do 1,6;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **1U, 4U**: 60% powierzchni działki budowlanej,
- na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U**: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach oznaczonych symbolami **1U, 4U**: 20%,
- na terenie oznaczonym symbolem **2U, 3U**: 30%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1U** w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 12;

2) dla części terenu oznaczonego symbolem **1U** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia § 14 ust. 7.

## § 22.

Ustalenia dla **terenów usług sportu i rekreacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, budynki do obsługi przeznaczenia podstawowego, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, zielen, parkingi.

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

1) wysokość:

a) zabudowy dla budynków:

- podstawowego przeznaczenia terenu: maks. 12,0 m,
- przeznaczenia uzupełniającego: maks. 10,0 m,

b) całkowita dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 15,0 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 0,01 do 1,2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

### § 23.

Ustalenia dla **terenu produkcji, składów, magazynów i usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zielen, infrastruktura techniczna, parkingi.

3. Dopuszcza się realizację budynków w dowolnej konfiguracji.

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

1) wysokość zabudowy:

- produkcyjnej, składów i magazynów: maks. 20,0 m,
- usługowej: maks. 15,0 m;

2) wysokość budowli i urządzeń technologicznych: maks. 20,0 m;

3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dowolne;

4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,8;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
  5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
  6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.
  7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 12;
    - 2) dla części terenu oznaczonego symbolem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia § 14 ust. 7.

## **§ 24.**

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. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług: kultury, gastronomii, usług publicznych, sportu i rekreacji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;
  - 2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 5,0 m;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dowolne;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
    5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.
    6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
      - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
      - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.
    7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - 1) dla obiektu ujętego w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

- 2) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 ust. 3, a wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **§ 25.**

Ustalenia dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 3ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 3,0 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP** w granicach strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia §9 ust. 2

### **§ 26.**

Ustalenia dla **terenów zieleni izolacyjnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.
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: 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem **2ZI** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7.

### § 27.

Ustalenia dla **terenu lasu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: las.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia związane z gospodarką leśną.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.
  4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 28.

Ustalenia dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 3WS**:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 5,0 m,
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, obiektów mostowych, pomostów, kładek i urządzeń wodnych zabezpieczających brzegi wód.
  4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 29.

Ustalenia dla **terenów dróg lokalnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 3KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem **3KDL** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7.

### § 30.

Ustalenia dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 12KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem **9KDD** z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 12.

### § 31.

Ustalenia dla **terenów ciągów pieszo-jezdnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDpj do 4KDpj**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo – jezdny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii 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;
  - 4) nakaz realizacji oświetlenia.

### § 32.

Ustalenia dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 9KDW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;
  - 3) nakaz realizacji oświetlenia.



### **§ 33.**

Ustalenia dla **terenu ciągu pieszego** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego;
  - 3) nakaz realizacji oświetlenia.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

### **§ 34.**

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%.

### **§ 35.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

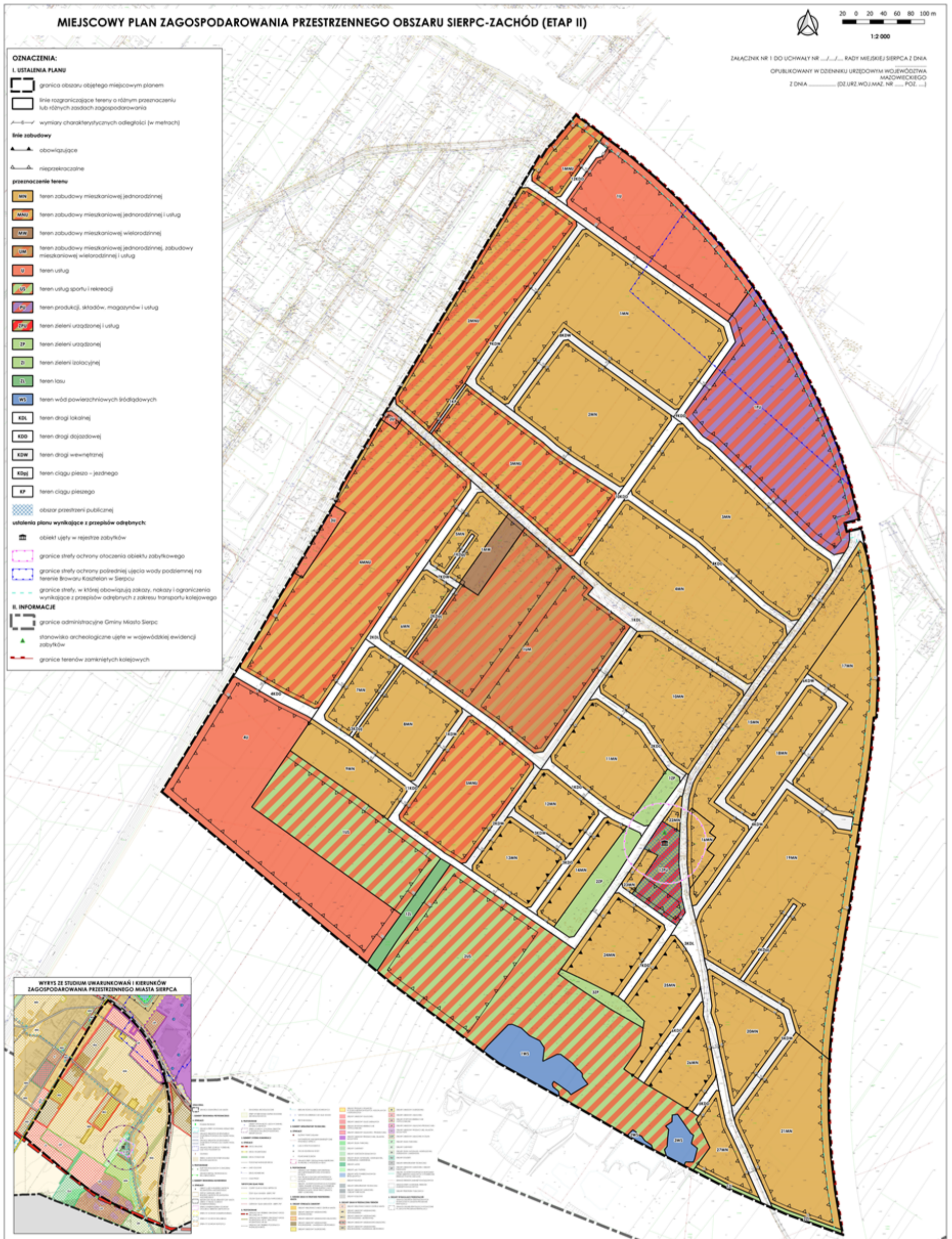
### **§ 36.**

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej

**Zbigniew Długokęcki**







### 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. Poniższe rozstrzygnięcie zawiera listę wszystkich uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sierpca w toku procedury planistycznej.

PIERWSZE WYŁOŻENIE w dniach od 07.06.2019 r. do dnia 30.06.2019 r., termin zbierania uwag: 22.07.2019 r.:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
<b>ETAP II</b>										
1.	22.07.2019	Osoba prywatna	Przesunięcie drogi na działkę nr ewid. 1996 lub na działkę nr ewid. 1997. Przekształcenie działek przemysłowych na działki budowlane	Dz. nr ewid. 1996, 1997, 1998	U – teren usług; MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ; MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług KDD – teren drogi dojazdowej; KDW – teren drogi wewnętrznej	częściowo uwzględniona	częściowo nie-uwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nie-uwzględniona	Dla działek objętych wnioskiem ustalono przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami SUIKZP. Uwzględniono zmianę lokalizacji drogi.
2.	17.06.2019	Osoba prywatna	Zlokalizowanie drogi po granicy działek	Dz. nr ewid. 1996, 1994/2	U – teren usług;	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Nowa lokalizacja drogi wybrana

			nr ewid. 1996 i 1994/2		MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ; MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług KDD – teren drogi dojazdowej; KDW – teren drogi wewnętrznej; KP – teren ciągu pieszego					została na pod kątem zapewnienia optymalnej i efektywnej obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stosownie do pozostałych uwag, droga zlokalizowana została w centralnej części dz. nr ewid. 1994/2.
--	--	--	------------------------	--	---	--	--	--	--	---

**DRUGIE WYŁOŻENIE w dniach od 14.06.2023 r. do dnia 07.07.2023 r., termin zbierania uwag: 24.07.2023 r.:**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1.	14.06.2023	Osoba prywatna	Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 i 10 m na 3 m bądź minimalnej jaka tylko jest możliwa.	Dz. nr ewid. 2013	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDD - teren drogi dojazdowej; PU - teren produkcji, składów, magazynów i usług	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Uwaga nie zostaje uwzględniona z uwagi na konieczność uporządkowania usytuowania budynków, a tym samym utrzymanie ładu przestrzennego.

**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 obszaru Sierpc – Zachód (etap II)* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację dróg lokalnych i dojazdowych;

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 postępem 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  
685/LXXXIV/2023

Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

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

Przedmiotem niniejszej uchwały jest „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap II)”. Granice etapu II wyznaczają: ul. Piastowska – linia kolejowa nr 33 – tereny rolnicze przy południowej granicy administracyjnej miasta.

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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta Sierpca wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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. Zawiadomiono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie o możliwości składania wniosków do opracowywanego miejscowego planu. Projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu z organami wymienionymi w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzono w skali 1:2000 stosownie do przepisów art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000 do sporządzenia rysunku planu miejscowego. Obszar objęty planem posiada powierzchnię ok. 100 ha, a więc dotyczy dużego terenu, co stanowi przesłankę do sporządzenia rysunku planu w mniejszej skali.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa i zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W planie wyznaczono także tereny produkcyjno-usługowe wzdłuż terenów kolejowych. Uzupelnieniem terenów mieszkaniowych są tereny zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej i usług. Wzdłuż południowej granicy opracowania wskazano tereny usług sportu i rekreacji, obejmujące m.in. tereny istniejących zbiorników wodnych (powyrobiskowych). W projekcie planu



przewidziano także rozbudowę układu drogowego w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów przewidzianych pod zabudowę.

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. Dla istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych przewidziano w planie zabudowę towarzyszącą – usługową, w tym usług sportu i rekreacji, a także tereny zieleni. 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. Dokument ten dopuszcza ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu. Dopuszczenie to wykorzystano dla jednostki 1MW, gdzie zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny (posiadający 8 lokali mieszkalnych).

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, obejmują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Projekt planu podlegał opiniowaniu z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej „EMPEGEK” Sp. z o.o. w Sierpcu, co miało na celu stwierdzenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Z uwagi na położenie części obszaru planu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu oraz w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem ustalono obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Odwołaniem do przepisów obowiązujących w granicach ww. 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 obiektu ujętego w rejestrze zabytków - ruiny kościoła p.w. Św. Krzyża oraz jego strefy ochrony konserwatorskiej, a także stanowiska archeologicznego (AZP 44-53, stan. nr 55 – cmentarz przykościelny św. Krzyża) ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków

komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

W *Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* stanowiącej załącznik do uchwały nr 281/XXXIII/2017 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 25 stycznia 2017 r. w stosunku do planów stwierdzono niekompletność ustaleń spowodowaną rozszerzeniem wymaganego zakresu ustaleń wprowadzonych zmianami do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: brak określenia intensywności zabudowy lub nie określenie minimalnej intensywności zabudowy, brak określenia liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz brak określenia zasad kształtowania krajobrazu. Stwierdzenie to można odnieść do *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód* uchwalonego Uchwałą Nr 282/XXXII/2009 Rady Miasta Sierpca z dnia 25 września 2009 r., który został sporządzony na podstawie nieobowiązującego już studium z 2010 r. Wobec powyższego zasadne jest sporządzenie przedmiotowego planu, stanowiącego zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód*. Zasadność ta wynika nie tylko z konieczności dostosowania dokumentu planistycznego do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale także z konieczności dostosowania ustaleń planu do postanowień aktualnie obowiązującego studium. Wnioski z analizy obejmują również sugestię, aby w ramach przystąpienia do sporządzania planu obejmowano mniejsze obszary, co przyczyni się do sprawniejszego przeprowadzenia całej procedury. Zatem zasadne jest również uchwalanie planu w podziale na etapy.

W związku z realizacją ustaleń planu przewiduje się, że nastąpią wpływy do budżetu miasta z tytułu sprzedaży gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Sierpc oraz coroczne wpływy z tytułu podatku od nieruchomości – za grunty i budynki lub ich części. Możliwe są również wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. W przypadku zbycia w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia planu terenów, których wartość wzrośnie na skutek uchwalenia planu, zaistnieje również możliwość naliczenia i pobrania opłaty planistycznej. Po stronie wydatków miasta zakłada się, że zaistnieją koszty związane z realizacją dróg publicznych (budową lub przebudową) oraz z wykupem terenów pod ww. inwestycje. Nie przewiduje się kosztów związanych z wypłatą odszkodowań.

Przed podzieleniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapy, został on w całości wyłożony do publicznego wglądu w dniach 07.06.2019 r. - 30.06.2019 r. Dnia 24.06.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag,

tj. do dnia 22.07.2019 r., wpłynęło trzynaście uwag, z czego siedem uwag dotyczyło działek zlokalizowanych w granicach etapu II. Dwie uwagi nie zostały uwzględnione (w całości lub w części), pięć uwag zostało uwzględnionych w całości. Uwagi, które wpłynęły po terminie przewidzianym na składanie uwag, nie podlegały rozpatrzeniu.

Z uwagi na uchwalenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r., dokonano zmian w projekcie planu mających na celu dostosowanie ustaleń planu do wytycznych studium, a następnie ponowiono etap opiniowania i uzgadniania planu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w części dotyczącej etapu II w dniach 14.06.2023 r. – 07.07.2023 r. Dnia 05.07.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, tj. do dnia 24.07.2023 r., wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedłożono Radzie Miejskiej Sierpca *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap II)* celem uchwalenia.

# Wyniki głosowania

---

## Głosowano w sprawie: Uchwała RM ws. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc - Zachód (etap II)

ZA: 11, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 3

### Wyniki imienne:

#### ZA (11)

Artur Dariusz Balcerowski, Zbigniew Długokęcki, Waldemar Frydrychowicz, Barbara Gil, Sławomir Wojciech Jaworowski, Dariusz Malanowski, Krzysztof Rudowski, Piotr Łukasz Rzeszotarski, Wojciech Andrzej Skorłutowski, Krzysztof Skrzyński, Jerzy Zbigniew Stachurski

#### BRAK GŁOSU (1)

Krzysztof Kacperski

#### NIEOBECNI (3)

Paweł Michał Grabowski, Maciej Malanowski, Joanna Marta Szewczykowska

Głosowanie zakończono w dniu: 30 sierpnia 2023, o godz. 12:32