

**UCHWAŁA NR 687/LXXXIV/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ SIERPCA**  
z dnia 30 sierpnia 2023 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 2023 r., poz. 977) 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 Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca: Nr 444/LVII/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. i Nr 664/LXXXII/2023 z dnia 28 czerwca 2023 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 detalu architektonicznego, za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu i terenu drogi;
  - obiektów infrastruktury technicznej;
  - tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, 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 potęci 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.

#### **§ 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,
- historyczny układ urbanistyczny miasta (strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej),
- strefa 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, grafitowego lub szarego.

7. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych (w tym bieli) 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 obowiązki:

- 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 pokrywających 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, 3ZN** nakazuje się utrzymanie i ochronę krajobrazów charakterystycznych dla obszaru doliny rzeki Sierpienicy obejmujących roślinność wodną i nadrzeczną, siedliska łąkowe i łąkowe, 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 (objętej ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 35/115W z dnia 25.01.1958 r.) oraz zespołu klasztornego (objętej ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 34/114W z dnia 25.01.1958 r.), 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 wydzielania 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 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 w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale  $70^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ , przy czym dopuszcza się kąt w przedziale  $30^{\circ}$  -  $150^{\circ}$  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  $15^{\circ}$  -  $165^{\circ}$  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 m<sup>2</sup>.

3. 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 sprzedaży paliw i gazu.

4. Na terenach oznaczonych symbolami PU i U 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla budynków i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - dla składów i magazynów – 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) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
- 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 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 rozszczepiającej, 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 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 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;

- 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 jednorodziną 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 m<sup>2</sup>.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 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) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 4) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;
- 5) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
- 6) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2MNU, 3MNU** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
- 7) 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 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 4) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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 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: 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 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 m<sup>2</sup>.
  5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 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 § 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 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: 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) na terenie oznaczonym symbolem **1P** 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) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **2P** obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
    - 6) 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;
    - 7) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

## **§ 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, zielen, 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 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: 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) na terenach oznaczonych symbolami **1PU, 2PU** 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: zieleń urządzona.
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 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 § 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 otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;
  - 2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **4ZP** w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;
  - 3) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2ZP, 3ZP, 4ZP** 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;
  - 5) 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 m<sup>2</sup>.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 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 § 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**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zieleń nieurzędzona.
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 m<sup>2</sup>;
  - 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 części terenu oznaczonego symbolem **2ZN** w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 8;
- 4) z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **3ZN** oraz części terenu oznaczonego symbolem **1ZN** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5 i 6;
- 5) 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**:

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 terenu oznaczonego symbolem **1ZL** oraz części terenu oznaczonego symbolem **2ZL** 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.
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 m<sup>2</sup>.
7. 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 § 12 ust. 1 pkt 3.
8. Szczególne 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 terenów i obiektów 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 części 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: zgodnie z przebiegiem tych linii 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: droga publiczna 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 tych linii 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: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, 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: 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 tych linii 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: parking.
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 m<sup>2</sup>;
  - 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.

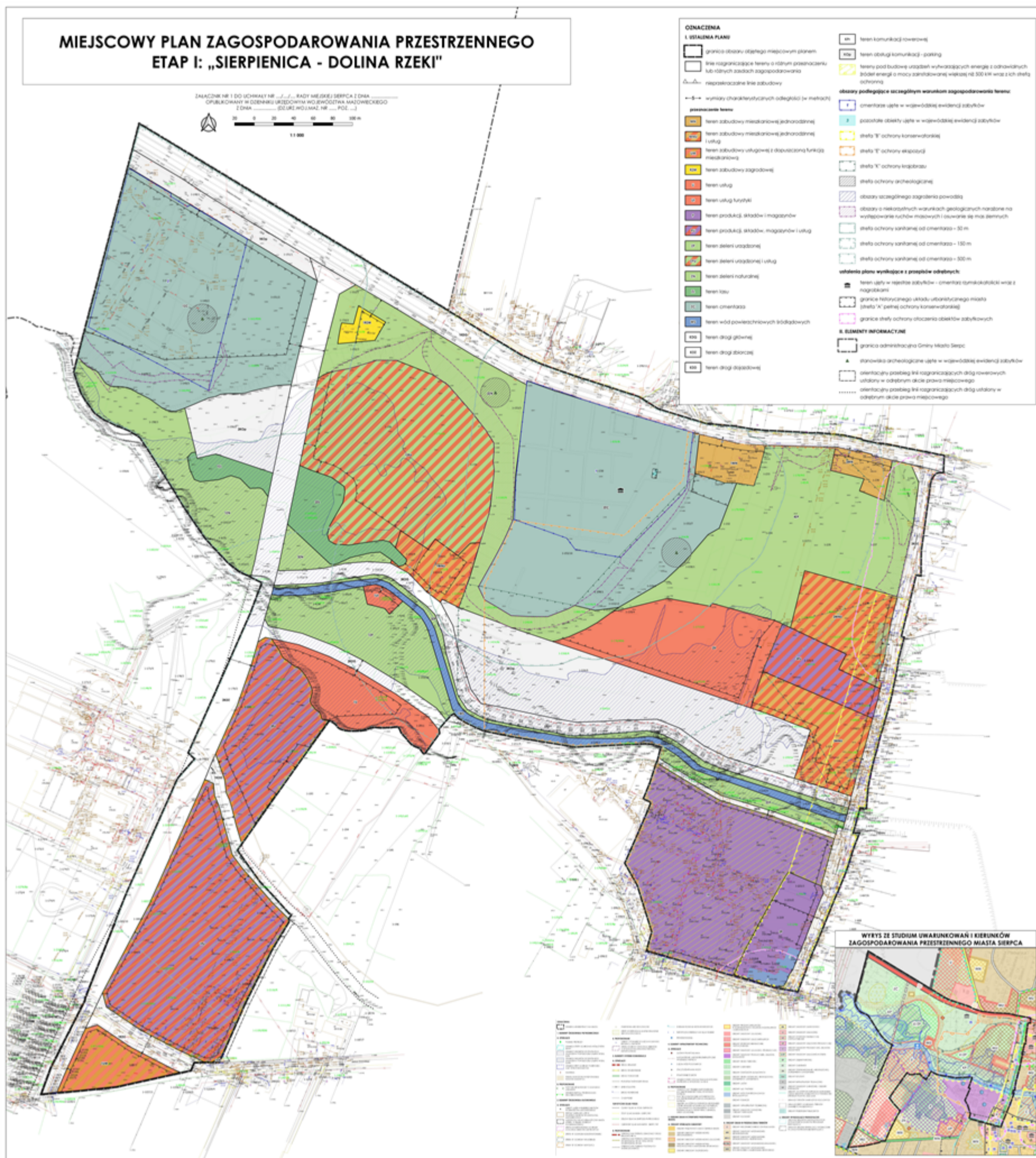
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

**§ 40.**

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

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.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.05.2023 r. do 13.06.2023 r. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 28.06.2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2023 r. do 04.08.2023 r. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 18.08.2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

## **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 gminnych dróg publicznych zbiorczych i dojazdowych oraz dróg rowerowych i parkingów;

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  
687/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 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”. Uchwałą Nr 664/LXXXII/2023 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 28 czerwca 2023 r. z opracowania wyłączono teren działek o nr ewid. 193 i 194.

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 oraz zabudowy zagrodowej. Tereny wzdłuż rzeki Sierpienicy plan przewiduje pod zielenią, w tym zielenią urządzonej z

usługami. W dokumencie uwzględniony został istniejący układ komunikacyjny miasta, który docelowo uzupełniony ma zostać nowymi drogami odciążającymi mało 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 planu 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 wymagana 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 aktualnie zabudowanych oraz tych, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. W wyniku ewentualnej sprzedaży działek 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 realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Wydatki obejmować będą także koszty wykupu terenów pod realizację ww. zadań. Na skutek uchwalenia planu, przeznaczenie terenu części obszarów 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.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.05.2023 r. do 13.06.2023 r. W dniu 25.05.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 28.06.2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 664/LXXXII/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r., na mocy której z opracowania wyłączono teren działek nr ewid. 193 i 194, dokonano ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2023 r. do 04.08.2023 r. W dniu 19.07.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 18.08.2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

## Wyniki głosowania

---

### Głosowano w sprawie: Uchwała RM ws. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ETAP I: "Sierpienica - dolina rzeki".

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, Krzysztof Kacperski, Krzysztof Rudowski, Piotr Łukasz Rzeszotarski, Wojciech Andrzej Skorłutowski, Krzysztof Skrzyński, Jerzy Zbigniew Stachurski

##### BRAK GŁOSU (1)

Dariusz Malanowski

##### NIEOBECNI (3)

Paweł Michał Grabowski, Maciej Malanowski, Joanna Marta Szewczykowska

Głosowanie zakończono w dniu: 30 sierpnia 2023, o godz. 12:42