



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 września 2023 r.

Poz. 10080

### UCHWAŁA NR 686/LXXXIV/2023 RADY MIEJSKIEJ SIERPCA

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

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

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 III)**”, którego granice wyznaczają: ul. Piastowska – ul. Staszica – ul. Dworcowa – linia kolejowa nr 27 i nr 33 – zachodnia i południowa granica administracyjna miasta – 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.** Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:

- a) w której musi być umieszczona ściana 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:
- części podziemnych budynków.
  - wykraczających poza tę linię nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, loggie, werandy 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach jednospadowy lub dwuspadowy;
- 10) **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;
- 11) **altanie działkowej** - należy przez to rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym;
- 12) **działce rodzinnego ogrodu działkowego** - należy przez to rozumieć podstawową jednostkę przestrzenną rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>, służącą zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodnich, wypoczynku i rekreacji;

13) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć budynki i budowle, ogrodzenia, aleje i drogi ogrodowe, place zabaw, świetlice, hydrofornie, sieci wodociągowe i energetyczne oraz inne urządzenia znajdujące się na terenie rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego, o ile nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

**§ 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) granice terenów zamkniętych;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 17) 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) linie zabudowy:
  - obowiązujące,
  - nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami, zgodnie z § 5;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 6) obszar przestrzeni publicznej;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:

- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków),
- strefa ochrony otoczenia obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- strefa ochrony archeologicznej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych.

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

- obiekt ujęty w rejestrze zabytków – wieża ciśnień,
- granice terenu ujętego w rejestrze zabytków – zespół dworca kolejowego;
- pomniki przyrody;
- 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) **U** – teren usług;
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **PU** – teren produkcji, składów, magazynów i usług;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 9) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 11) **ZL** – teren lasu;
- 12) **R** – teren rolnictwa;
- 13) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDG** – teren drogi głównej;
- 15) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 16) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 17) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 18) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego;
- 19) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 20) **KK** – teren komunikacji kolejowej.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, 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 obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi 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 lub obowiązującą linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej linii zabudowy,
  - b) zlokalizowanych na terenach, na których nie wyznaczono linii zabudowy – ustala się zakaz rozbudowy; dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) 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 terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MNU** zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, a w przypadku realizacji na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej, zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MNU** zezwala się na lokalizację budynków gospodarczych, garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

8. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych:

- 1) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego i 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.

9. Ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji budynków:

- 1) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla ścian elewacji w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu 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**) 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 oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **US**, **R** 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**, **MW** 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 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 pokrywowych zapewniających stabilność podłoża oraz wpływających na wzmocnienie zboczy skarp.

10. W granicach opracowania ochronie podlegają pomniki przyrody – aleja lipowa oraz buk pospolity zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami **7MN**, **1ZP** i **20ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 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. W liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych oraz w przypadku przebudowy istniejących dróg publicznych ustala się obowiązek realizacji nasadzeń drzew.
4. Ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych.
5. Tereny usług (**U**) należy otaczać od strony terenów mieszkaniowych pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m w postaci zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożonych z gatunków odpornych na zanieczyszczenia w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe, z zastrzeżeniem, że lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

6. Na terenach oznaczonych symbolami **ZN** należy dążyć do wytworzenia siedlisk roślinnych o składzie gatunkowym zbieźnym z sąsiednimi siedliskami leśnymi.

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

1. Wskazuje się, oznaczony na rysunku planu, teren wpisany do rejestru zabytków jako budynek dworca kolejowego, wieża ciśnień, budynek pracowników kolei w Sierpcu przy ul. Dworcowej 7 pod numerem: 941, decyzją z dnia 05.10.1999 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się stanowisko archeologiczne (AZP 43-53, stan. nr 13) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić lokalizację stanowiska archeologicznego, a wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

- a) 1 - dwór Wymyślin zlokalizowany przy ul. Staszica 93,
- b) 2 – nastawnia kolejowa Sc,
- c) 3 – nastawnia kolejowa Sc2,

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z zastrzeżeniem pkt. 5, 6, 7.

5. Dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionego w ust. 4 lit. a) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy.

6. Dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionego w ust. 4 lit. a) wyznacza się strefę ochrony otoczenia, w granicach której ustala się obowiązek:

- a) ochrony istniejącej zieleni i drzewostanu na terenie parku podworskiego zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem **1ZP**,
- b) uwzględnienia lokalizacji pomników przyrody,
- c) zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **7MN** w sposób niezakłócający ekspozycji obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- d) zakaz realizacji dominant architektonicznych.

7. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 lit. b) i c) ustala się następujące zasady ochrony:

- a) zakaz nadbudowy,
- b) zakaz ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się cech i detali architektonicznych,
- c) przy przebudowie i remoncie ustala się obowiązek zachowania historycznej bryły i formy architektonicznej budynków,
- d) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem harmonijnego dopasowania części dobudowanej do części historycznej.

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

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1US** obszarem przestrzeni publicznej.

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

- 1) nakaz lokalizowania placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych w sposób zapewniający bezpieczeństwo korzystania;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
- 4) komponowanie zieleni wraz z powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem w sposób kompleksowy według całościowego projektu;
- 5) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń §17 i §24 ust. 3 pkt 6.

#### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Parametry zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, a linie zabudowy określono na rysunku planu.

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

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w

Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

4. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojazdów, 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 – wieża ciśnień;
- 2) teren ujęty w rejestrze zabytków – zespół dworca kolejowego;
- 3) pomniki przyrody;
- 4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych;
- 6) 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 – 6 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 niebędących gruntami rolnymi i leśnymi:

- 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  $70^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ , 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 wydzielanych pod drogi;
- 2) działek wydzielanych pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki:  $5,0 \text{ m}^2$ ;
  - b) minimalną szerokość frontu –  $2,0 \text{ m}$ ;
  - 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.

### **§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000,0 \text{ m}^2$ .

3. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **US**, **U** ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali usługowych z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, stolarni, lakierni i ślusarni.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **IPU** zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

6. 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.

7. Dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz zagospodarowania terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego stanowiącego teren zamknięty kolejowy obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

8. Na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, a także nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

10. Na rysunku oznaczono obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) oraz stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 2 - 7 oraz przepisy odrębne.

11. 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.

12. Zakaz zabudowy obowiązuje dla:

- 1) terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL**, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) terenów rolnictwa oznaczonych na rysunku planu symbolami **R**, z wyjątkiem dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa, stosownie do przepisów odrębnych.

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

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:

- 1) droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 2) drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 3) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 4) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**.

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

3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:

- a) minimalna szerokość: 5,0 m,
- b) minimalna odległość zabudowy: 6,0 m,
- c) w przypadku nieprzelotowego 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:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
  - dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów usług sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - 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, 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 **MW** ustala się nakaz realizacji min. 5 miejsc postojowych dla rowerów na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **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:
- 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - 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) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe.

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, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **R**;
- 2) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW.

**§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
- 2) punktów gastronomicznych, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i innych przekryć o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowanych na czas trwania czasowych wystaw, pokazów oraz imprez kulturalnych, sportowych, dydaktycznych i artystycznych na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **IUS**.

**§ 18. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:** granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 27 Nasielsk – Toruń Wschodni, odcinek Nasielsk – Sierpc i Sierpc – Lipno oraz linii kolejowej nr 33 Kutno - Brodnica, odcinek Sierpc - Rypin, jest teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **1KK**.

**§ 19. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegającej na realizacji społecznego budownictwa czynszowego, jest teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **1MW**.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 20. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 43MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleni, infrastruktura techniczna.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 40MN** budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować wyłącznie w zabudowie wolnostojącej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **od 8MN do 39MN** oraz **41MN, 42MN** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **43MN** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - na terenach oznaczonych symbolami **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 14MN, 27MN, 43MN**: maks. 12,0 m,
      - na pozostałych terenach: maks. 10,0 m,
    - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - na terenie oznaczonym symbolem **7MN**: dach mansardowy o kącie nachylenia w przedziale od 35° do 50°,
      - na terenach oznaczonych symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 43MN**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25° 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 dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 40MN**: od 0,1 do 1,05,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 14MN, 27MN**: od 0,1 do 2,0,
    - c) na terenie oznaczonym symbolem **43MN**: od 0,1 do 2,4,
    - d) na pozostałych terenach: od 0,1 do 1,5;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej: 35% powierzchni działki budowlanej,
    - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
    - w zabudowie mieszkaniowej szeregowej: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej: 40%,
    - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej: 30%,
    - w zabudowie mieszkaniowej szeregowej: 20%.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem **7MN**: 5000 m<sup>2</sup>;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami **5MN, 6MN, 32MN**: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 40MN**: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **43MN**:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup> (segment),
  - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 120 m<sup>2</sup> (segment),
- 5) na pozostałych terenach:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup> (segment).

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

##### 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **7MN**: 5000 m<sup>2</sup>,
- b) na terenach oznaczonych symbolami **5MN, 6MN, 32MN**: 2000 m<sup>2</sup>,
- c) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 40MN**: 1000 m<sup>2</sup>,
- d) na terenie oznaczonym symbolem **43MN**:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup> (segment),
  - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 120 m<sup>2</sup> (segment),
- e) na pozostałych terenach:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup> (segment);

##### 2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) na terenach oznaczonych symbolami **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 31MN, 40MN**: 25 m,
- b) na pozostałych terenach:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 20 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 12 m (segment),
  - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 7 m (segment);

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

#### 9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **7MN** obowiązują ustalenia §9 ust. 4 i 5;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 6;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **7MN** należy uwzględnić lokalizację pomników przyrody;
- 4) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **22MN, 25MN** w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 i 3;
- 5) dla części terenów oznaczonych symbolami **2MN, 25MN** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7 i 8.

**§ 21. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 9MNU**:

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

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

3. Budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 4.

4. Na terenach oznaczonych symbolami od **1MNU, 2MNU** budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować w zabudowie wolnostojącej.

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

1) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych:

- na terenach oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU, 5MNU, 9MNU**: maks. 12,0 m,
- na pozostałych terenach: maks. 10,0 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych:

- na terenach oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU, 9MNU**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25° 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 dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU, 5MNU, 9MNU**: od 0,1 do 2,0,
- na pozostałych terenach: od 0,1 do 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 35% powierzchni działki budowlanej
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w zabudowie usługowej oraz w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 40%,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w zabudowie usługowej oraz w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: 30%.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) na terenach oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU**: 1000 m<sup>2</sup>;

2) na terenach oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU, 9MNU**: 600 m<sup>2</sup>;

3) na terenie oznaczonym symbolem **5MNU**: 700 m<sup>2</sup>;

4) na terenach oznaczonych symbolami **6MNU, 7MNU, 8MNU**:

- 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment).

### 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

#### 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU**: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) na terenach oznaczonych symbolami **3MNU, 4MNU, 9MNU**: 600 m<sup>2</sup>,
- c) na terenie oznaczonym symbolem **5MNU**: 700 m<sup>2</sup>,
- d) na terenach oznaczonych symbolami **6MNU, 7MNU, 8MNU**:
  - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment);

#### 2) minimalna szerokość frontu działki:

- 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),

#### 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 i 8.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Teren stanowi obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegającym na realizacji społecznego budownictwa czynszowego.

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

- 1) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość zabudowy: maks. 14,0 m;
- 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup>.

6. 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.

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

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

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.



2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, parkingi, zielen, 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:
  - na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **4U**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°;
  - na terenie oznaczonym symbolem **2U**, **3U** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1200 m<sup>2</sup>.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 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.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla obiektu i obszaru ujętego w rejestrze zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **4U** obowiązują ustalenia §9 ust. 1;
- 2) dla części terenów oznaczonych symbolami **1U**, **4U** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7 i 8

**§ 24. Ustalenia dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**:**

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 1,6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) dla tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
  - a) dla punktów gastronomicznych:
    - powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m<sup>2</sup>,

- wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;

b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.

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 m;

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

**§ 25. 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, zieleni, 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 2,0;

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 30 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: dla części terenu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7 i 8.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **2ZP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;

2) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 3,0 m.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 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.

**7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 6;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **1ZP** należy uwzględnić lokalizację pomników przyrody.

**§ 27. Ustalenia dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD:**

1. Przeznaczenie podstawowe: rodzinne ogrody działkowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura ogrodowa, zielen.

3. Na jednej działce rodzinnego ogrodu działkowego ustala się lokalizację maksymalnie jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>.

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

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla altan działkowych i obiektów gospodarczych: maks. 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
  - b) dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową: 4,0 m – 5,0 m;
- 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy strome do 25° lub dachy płaskie;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,005 do 0,07;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

5. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen izolacyjna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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: 50 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.

**§ 29. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 7ZN:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna, zielen nieurzadzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
- 2) w sąsiedztwie terenów kolejowych lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 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 § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla części terenu oznaczonego symbolem **1ZN** położonej w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie mas ziemi obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 2) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **3ZN, 4ZN** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 i § 14 ust. 6;
- 3) dla części terenów oznaczonych symbolami **2ZN, 3ZN, 4ZN** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7 i 8.

**§ 30. Ustalenia dla terenów lasu** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **20ZL**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: las.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 2) w sąsiedztwie terenów kolejowych, lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się zakaz zabudowy budynkami.

4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **7ZL, 12ZL, 15ZL** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 i § 14 ust. 6;
- 2) dla części terenów oznaczonych symbolami **7ZL, 15ZL** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie mas ziemi obowiązują ustalenia § 7 ust. 9;
- 3) należy uwzględnić lokalizację pomnika przyrody na terenie oznaczonym symbolem **20ZL**;
- 4) dla części terenów oznaczonych symbolami **3ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 12ZL, 13ZL** obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz ustalenia §14 ust. 7 i 8.

**§ 31. Ustalenia dla terenów rolnictwa** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budowle rolnicze, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

3. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się zakaz zabudowy budynkami.

4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 10WS**:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia związanych z gospodarką wodną oraz ochroną przeciwpowodziową.
3. Zasady zagospodarowania terenów: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33. Ustalenia dla terenu drogi głównej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasy głównej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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.

**§ 34. Ustalenia dla terenów dróg zbiorczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDZ do 4KDZ**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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.

**§ 35. Ustalenia dla terenów dróg lokalnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 6KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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:
  - 1) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDL** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 i § 14 ust. 6;
  - 2) dla części terenu oznaczonego symbolem **1KDL** w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie mas ziemi obowiązują ustalenia § 7 ust. 9.

**§ 36. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 22KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny droga publiczna - klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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.

**§ 37. Ustalenia dla terenów ciągów pieszo-jezdnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDpj do 23KDpj**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo – jezdny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **11KDpj** w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

**§ 38. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 13KDW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni.
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.

**§ 39. Ustalenia dla terenu komunikacji kolejowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa, w tym urządzenia, budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.

2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy:

- 1) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;
- 2) wysokość budowli i urządzeń: maks. 50,0 m;
- 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dowolne.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów zamkniętych kolejowych obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 2) z uwagi na położenie części terenu w granicach obszaru ujętego w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 1;
- 3) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 4 i 7;
- 4) z uwagi na położenie części terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 i § 14 ust. 6.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 40. Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,1313 ha zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **2KDD, 3KDD, 3KDW** uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego o znaku RW-RM-II.7151.143.2018.ŁK z dnia 28.11.2018 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

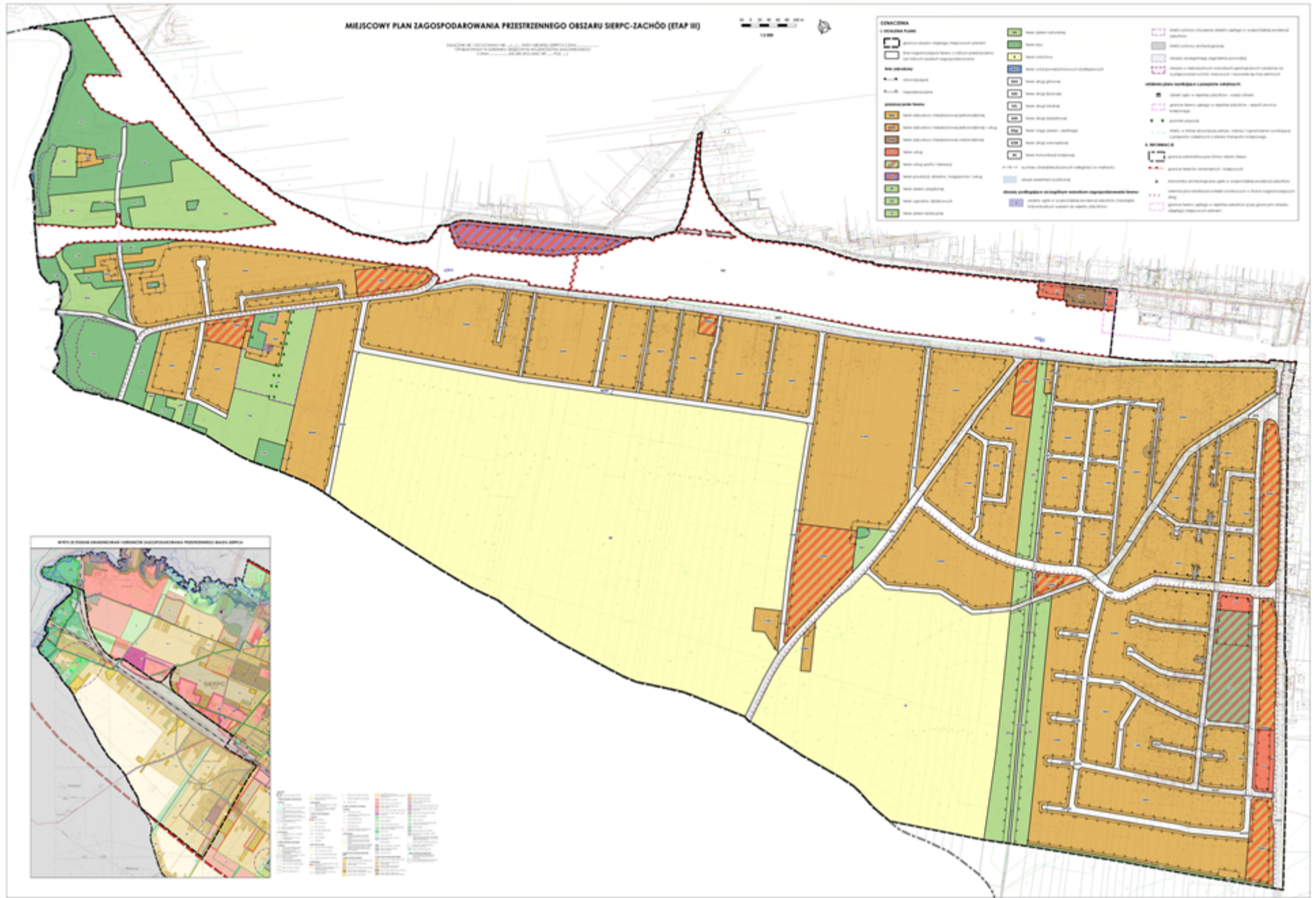
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Długokęcki**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 686/LXXXIV/2023  
Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 686/LXXXIV/2023

Rady Miejskiej Sierpca

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**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 uwag 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 o 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 (załącznik do uchwały nr .....)		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
<b>ETAP III</b>										
1.	19.07.2019	Osoba prywatna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/16 z rolnej na budowlaną	Dz. nr ewid. 1846/16	KDW – teren drogi wewnętrznej; R – teren rolnictwa	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ustalone przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca. Teren działki o nr ewid. 1846/16 znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego „obszary rolnicze”.

2.	19.07.2019	Osoba prywatna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/16 z rolnej na budowlaną	Dz. nr ewid. 1846/16	KDW – teren drogi wewnętrznej; R – teren rolnictwa	-	niewzględniona	-	niewzględniona	Ustalone przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca. Teren działki o nr ewid. 1846/16 znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego „obszary rolnicze”.
3.	19.07.2019	Osoba prywatna	Przekształcenie dz. nr ewid. 1846/17 z rolnej na budowlaną	Dz. nr ewid. 1846/17	R – teren rolnictwa	-	niewzględniona	-	niewzględniona	Ustalone przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca. Teren działki o nr ewid. 1846/17 znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego „obszary rolnicze”.

DRUGIE WYŁOŻENIE w dniach od 14.07.2023 r. do dnia 04.08.2023 r., termin zbierania uwag: 18.08.2023 r.: w przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 686/LXXXIV/2023  
Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

### **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 III)* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację gminnych dróg zbiorczych, 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 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 686/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**