

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Sierpca**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 215/XXVII/2012 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca, zmienioną uchwałą Nr 248/XXXVII/2016 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 26 października 2016 r., **Rada Miejska Sierpca** stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, przyjętego uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 29 grudnia 2021 r., **uchwała co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz załączników:

- 1) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące **załącznik nr 4**.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Obszar objęty planem obejmuje obszar południowo-wschodniej części miasta Sierpca w rejonie ul. Płockiej, Białobłockiej, Lipowej i Adama Mickiewicza.

**§2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, przy czym formą dachu płaskiego może być też stropodach;
- 2) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu lub w stosunku do obiektów budowlanych i urządzeń, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m oraz bez uwzględniania: schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów budowlanych, które są ustalone na danym terenie lub w obiekcie zgodnie z zapisami niniejszego planu;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie terenu, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach obszaru planu o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: na terenie w formie niekubaturowej, w samodzielnych obiektach budowlanych lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, niepowodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym wewnętrznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa zieleni;
- 6) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 8) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) granica terenu zamkniętego – kolejowego/granica obszaru kolejowego;
- 10) strefa ochronna 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 11) strefa ochronna 20 m od granicy obszaru kolejowego;
- 12) strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu;
- 13) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”.
- 14) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§4.** 1. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U/MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **P/U**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem **IT**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę, oznaczone symbolem **I-W**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem **I-E**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 12) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone symbolem **ZLd**;
- 13) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych:
    - tereny dróg głównych, oznaczone symbolem **KDG**,
    - tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
    - tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
  - b) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KK**,

c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w §4 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, budowę uzbrojenia terenu, dojazdów i dojazdów, parkingów, urządzeń zieleni oraz na terenach, gdzie możliwa jest lokalizacja budynków, lokalizację budynków o funkcji gospodarczej i garaży.

4. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – linie rozgraniczające:
  - a) terenów dróg lokalnych (KDL) i tereny dróg dojazdowych (KDD), przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg,
  - b) terenów infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę (I-W), przeznaczonych do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
  - c) terenów zieleni urządzonej (ZP), przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 2) granice terenów **inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** – linie rozgraniczające:
  - a) terenów dróg głównych (KDG), przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg,
  - b) terenów komunikacji kolejowej (KK), przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod linie kolejowe oraz ich budową i utrzymaniem.

5. Ustalenia ust. 4 nie ograniczają możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 4.

#### **§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) określa się zasady lokalizacji budynków:
  - a) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
    - wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV oraz strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, zgodnie z §11 pkt 2,
    - oznaczona na rysunku planu strefa ochronna 10 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, zgodnie z §10 pkt 3,
    - wymogi przepisów odrębnych, w tym z zakresu budownictwa; w oznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu w przypadku lokalizacji budynków nakazuje się ich lokalizację zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,

- b) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu,
  - innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
- c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym część budynku stanowiąca jego rozbudowę musi respektować wymogi wynikające z wyznaczonych linii zabudowy;
- 6) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji oraz dachów ustala się:
  - a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej,
  - b) zakaz stosowania jako materiały wykończeniowe okładzin winylowych (typu siding);
- 7) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub regulacji stanów prawnych nieruchomości; w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek budowlanych o powierzchni mniejszej o nie więcej niż 20%, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.

#### **§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują ustalenia §11 pkt 4;
- 3) na terenach lasów (ZL) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MN/U, U/MN i U ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem uzbrojenia terenu, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na postawie powierzchni zabudowy, garaży, parkingów lub zespołów parkingów;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2P/U ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza granice działki, na której jest zlokalizowane to przedsięwzięcie; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, oraz linii kolejowych;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem P/U należy traktować jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; na ich obszarze może być utworzona strefa przemysłowa; w granicach strefy przemysłowej wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia stosuje się odpowiednio;
- 8) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy nie zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) w zakresie **ochrony przed hałasem:**
  - a) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- b) przy realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach terenów przylegających bezpośrednio do dróg głównych (KDG) oraz terenu komunikacji kolejowej (KK) obowiązuje zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną w budynkach;
- 10) w zakresie **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami** ustala się realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6;
- 11) w zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych**:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
  - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
  - d) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych, w granicach wyznaczonych terenów ochronnych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 i pkt 6 oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami,
  - e) ustala się budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej,
  - f) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów,
  - g) obszar 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 zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 12) w zakresie **ochrony powierzchni ziemi**:
- a) ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) zakazuje się dokonywania niwelacji terenu, która powoduje podniesienie wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
  - c) zakazuje się przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę; zakaz nie dotyczy instalacji przetwarzania odpadów dopuszczonych do realizacji na terenie IIT,
  - d) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 13) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym**:
- a) ustala się ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z ustaleniami §14 pkt 9 lit. c,
  - b) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym z uwzględnieniem ustaleń §11 pkt 2.

#### **§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary zabytkowe – stanowisko archeologiczne Sierpc nr 15 (AZP 44-53/23), oznaczone na rysunku planu, dla którego wyznacza się strefę ochrony stanowiska archeologicznego w promieniu 100,0 m od centrum stanowiska, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, obowiązują, w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności na terenie, wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) nie wprowadza się wymogów w zakresie **ochrony dóbr kultury współczesnej** ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

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

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi są tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny dróg publicznych (KDG, KDL, KDD);
- 2) dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt. 1:

- a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§9. Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się: maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki oraz geometrię dachów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymienionych w §14 pkt 9 lit. c, nieprzekraczająca wysokości określonej w przepisach odrębnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu; na pozostałych terenach nie ogranicza się wysokości, obowiązuje realizacja z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
  - c) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, iglic odgromowych: 30,0 m
  - d) obiektów budowlanych niewymienionych w lit. a-c: 20,0 m;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów, przy czym rozbudowa winna respektować wyznaczone w planie linie zabudowy;
- 5) ustala się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego.

**§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) ochronie podlega stanowisko archeologiczne w granicach strefy ochrony archeologicznej zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 i 2;
- 2) ustala się granice terenu zamkniętego – kolejowego, oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego; granica terenu zamkniętego – kolejowego stanowi jednocześnie granicę obszaru kolejowego;
- 3) ustala się strefę ochronną 10 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której 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;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną 20 m od granicy obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 5) ochronie podlegają ujęcia wody podziemnej „Empegek” w granicach terenów ochronny bezpośredniej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami;
- 6) w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami;
- 7) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie ze wskazaniem dla poszczególnych terenów;
- 2) do czasu skablowania ustala się obowiązek zachowania stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV oraz stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV:
  - a) w odległości 15,0 m w każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - b) w odległości 7,0 m w każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt 2:
  - a) ustala się zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
  - c) obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pas wycinku podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się **strefę zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią,
  - b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew,
  - c) dopuszcza się lokalizację podziemnych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 5) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 6) ustala się strefę ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu budownictwa dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 7) granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych wyznaczają linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 2P/U, 3P/U, 4P/U i 1IT;
- 8) należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, szczególnie w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **§12. Zasady i warunki w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

#### **§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) wyznacza się układ komunikacyjny obszaru planu obejmujący tereny komunikacji: tereny dróg publicznych oraz teren komunikacji kolejowej,
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru planu ustala się: tereny dróg głównych (KDG), tereny dróg lokalnych (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD);
- 3) ustala się rozbudowę układu drogowego; parametry dróg publicznych oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów dla nowych obiektów, obiektów nadbudowywanych i rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania:
  - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji, jednak nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokali mieszkalnych wydzielonych w innych budynkach niż mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej

- do 60 m<sup>2</sup>, 1,2 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej przekraczającej 60 m<sup>2</sup>;  
w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
- dla biur i urzędów - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- dla szkół, przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 25 uczniów/dzieci, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- dla pozostałych usług nie wymienionych w tiret trzecie i czwarte – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- b) na każde 5 miejsc parkingowych dla samochodów należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- c) w ramach miejsc, o których mowa w lit. a ustala się obowiązek urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż minimalna liczba określona w przepisach odrębnych dla miejsc postojowych urządzanych na terenach dróg publicznych i nie większej niż 2-krotność tej liczby,
- d) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc parkingowych, w wiatkach, garażach lub parkingach, w tym podziemnych, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### **§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
  - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. b i c,
  - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, modernizację, przebudowę, rozbudowę lub wymianę, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
    - w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
    - w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
    - w miejscach innych niż wymienione w tiret pierwsze i drugie, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - d) możliwość realizacji kanałów zbiorczych (tuneli) dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przemysłowe i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. c-e;
  - c) respektowanie wymogów ochronnych określonych dla ustanowionych, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów ochronnych ujęć wód, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5 i 6,
  - d) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
  - e) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami,
  - f) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty i jej realizacji o parametrach pozwalających na pobór wody w celach przeciwpożarowych,
  - g) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – 100 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych na obszarze objętym planem do miejskiej sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym,
  - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz wymogów, o których mowa w §10 pkt 5 i 6,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
  - e) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) minimalna średnica przewodów:
    - ciśnieniowych: 60 mm,
    - grawitacyjnych: 150 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c i d; wody te należy odprowadzić do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - c) możliwość odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w granicach działki budowlanej; na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (P/U) dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników obowiązuje zastosowanie zbiorników retencyjnych,
  - d) możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku nieruchomości,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic – do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach ulic lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni drogowej – do ziemi,
  - g) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - h) minimalna średnica przewodów:
    - ciśnieniowych: 60 mm,
    - grawitacyjnych: 200 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań,
  - c) minimalną średnicę przewodów – 32 mm;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego** ustala się:
- a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłej,
  - b) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych oraz z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, mają zastosowanie wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - c) możliwość wytwarzania ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury elektroenergetycznej w systemie napowietrznym lub kablowym, przy czym:
    - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV lokalizować wyłącznie w wyznaczonych strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV,
    - napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV lokalizować wyłącznie w wyznaczonych strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8 lub z urządzeń kogeneracyjnych,

- d) możliwość użytkowania i przebudowy w istniejącym przebiegu linii napowietrznych, m.in. polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, słupów lub ich położenia, do czasu przejścia ich funkcji przez linie kablowe;
  - e) możliwość zachowania istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących,
  - f) dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych napowietrznych (słupowych) i wewnętrznych oraz innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
  - g) możliwość budowy obiektów i instalacji służących produkcji energii elektrycznej na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem II-T,
  - h) możliwość realizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- a) możliwość wytwarzania i zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b, lub urządzeń kogeneracyjnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu elektrowni wiatrowych; dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru innych niż elektrownie wiatrowe:
    - na terenach P/U, IT o mocy nieprzekraczającej 4kW,
    - na pozostałych terenach o mocy nieprzekraczającej 1kW,
  - c) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolem 2P/U, 3P/U, 4P/U i II-T; granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych wyznaczają linie rozgraniczające tych terenów,
  - d) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego. Nakazuje się osłonę paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków na wysokości mniejszej niż 12,0 m od poziomu gruntu poprzez zastosowanie osłony do pełnej ich wysokości od strony terenów kolejowych;
- 9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej i zaopatrzenia w łączność publiczną** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** – ustala się obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.

**§15. W zakresie zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, z możliwością ich przebudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem wiat przystankowych, kiosków ulicznych, obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji, obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych, pawilonów wystawowych oraz obiektów tymczasowych o funkcji gastronomicznej; zakaz nie dotyczy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (P/U) oraz terenów infrastruktury technicznej (IT).

**§16.** Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

**§17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) forma zabudowy – wolnostojąca,
  - c) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20,
  - d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 0,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 10,0 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych – max. 5,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
    - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek” obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) na części terenu, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, obowiązują ustalenia §11 pkt 6,
  - d) dla części terenu w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 8) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 9) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MW i 2MW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w wydzielonych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych, usługi do 100% powierzchni użytkowej pomieszczeń w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) forma zabudowy:
  - budynki mieszkalne – wolnostojące lub zespoły budynków,
  - budynki gospodarcze i garażowe realizowane jako zespoły budynków,
- c) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
- d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 3,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3, a dla budynków mieszkalnych – 11,0 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych i garażowych – max. 5,0 m,
- g) geometria dachów:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek” obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) dla części terenów w związku z położeniem w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ±10°;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1MN/U i 2MN/U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się realizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w dowolnej konfiguracji;
- 3) na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obwodnicą oraz z linią kolejową zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze statym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) forma zabudowy:
    - budynki mieszkalne – wolnostojące; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą lub szeregową,
    - budynki usługowe i gospodarcze – wolnostojące,
    - budynki garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,

- c) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45;
  - d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 1,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu 1MN/U – 20%,
    - dla terenu 2MN/U – 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - zgodnie z §9 pkt 3,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 4,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
    - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i zagospodarowanie terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) dla części terenu 1MN/U, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - d) dla części terenu 1MN/U w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2,
  - e) dla części terenu 2MN/U, w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3,
  - f) dla części terenu 2MN/U, w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - g) dla terenu 2MN/U nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, wiaty śmietnikowe,
  - h) dla części terenu 2MN/U, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, obowiązują ustalenia §11 pkt 6,
  - i) dla części terenu 2MN/U, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, obowiązują ustalenia §11 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ±10°;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 11) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 12) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§20. Dla terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN i 10U/MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się realizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w dowolnej konfiguracji, przy czym dla terenów

- oznaczonych symbolem 8U/MN, 9U/MN i 10U/MN ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) forma zabudowy:
      - budynki mieszkalne – wolnostojące,
      - budynki usługowe – wolnostojące lub zespoły budynków,
      - budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
    - c) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45,
    - d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 1,8,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §10 pkt 3, a dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, budynków usługowych – 12,0 m, budynków gospodarczych i garażowych – 4,0 m,
    - g) geometria dachów:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
      - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną.
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - b) dla części terenów 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 9U/MN i 10U/MN, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
    - c) dla części terenów 4U/MN, 7U/MN, 8U/MN i 10U/MN, w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3,
    - d) dla części terenu 1U/MN, w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
    - e) dla części terenu 8U/MN, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, obowiązują ustalenia §11 pkt 4;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ±10°;
  - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
  - 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
  - 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
  - 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

#### **§21. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1U, 2U i 3U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1U: funkcje mieszkaniowe realizowane w budynkach usługowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
  - c) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
  - d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 2,0,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3, a dla budynków usługowych – 12,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°–40° lub dachy płaskie,
    - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla terenu 1U, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) dla części terenu 1U, w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3,
  - d) dla części terenu 2U, w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - e) dla części terenu 3U, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, obowiązują ustalenia §11 pkt 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ±10°;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§22. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U i 4P/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) bocznice kolejowe,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) budynki administracyjno-socjalne i biurowe,
  - d) instalacje odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) forma zabudowy – wolnostojąca lub zespoły budynków,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenie 1P/U - 0,7,
    - na pozostałych terenach – 0,8,
  - d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 2,0,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%,

- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - zgodnie z §9 pkt 3,
  - magazynów wysokiego składowania – 50,0 m,
  - pozostałych budynków: na terenie 1P/U - 20,0 m, na pozostałych terenach – 25,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości o maksymalnie 30% dla obiektów mieszczących instalacje technologiczne wymagające zwiększenia wysokości budynku,
- g) geometria dachów:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla części terenów 2P/U, 3P/U i 4P/U, w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek”, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) dla części terenów 2P/U, 3P/U i 4P/U, w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - d) dla części terenu 3P/U, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, obowiązują ustalenia §11 pkt 6,
  - e) dla części terenów 1P/U i 2P/U, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, obowiązują ustalenia §11 pkt 4,
  - f) dla części terenów 2P/U i 4P/U, w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – dla terenu 1P/U – 800 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – dla terenu 1P/U – 16,0 m, dla pozostałych terenów – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13; dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U i 4P/U dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez tereny odpowiednio: 1U/MN, 8U/MN, 9U/MN i 10U/MN;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§23. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem 1IT, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowej, telekomunikacji, gospodarki odpadami, elektroenergetyki i energetyki cieplnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) instalacje odnawialnych źródeł energii, w tym biogazownie, instalacje termicznego przekształcania biomasy, instalacje fotowoltaiczne, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
  - b) budynki administracyjno-socjalne,
  - c) obiekty przemysłowe, produkcyjne, składy i magazyny,
  - d) obiekty i instalacje produkcji rolnej i przemysłowej, przetwórstwa produktów rolnych, rolno-spożywczych oraz przetwórstwa lub odzysku pozostałości przetwórstwa produktów pochodzenia rolniczego, komunalnego lub przemysłowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) forma zabudowy – wolnostojąca,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
- d) intensywność zabudowy – minimalną 0,1, maksymalną 1,2,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3, a dla budynków – 12,0 m,
- g) geometra dachów:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla części terenu w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - c) dla części terenu, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, obowiązują ustalenia §11 pkt 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

**§24. Dla terenów infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolem 11-W i 2 I-W, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w wodę, wodociągi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla terenów w związku z położeniem w granicach terenu ochrony bezpośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13; dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez teren oznaczony symbolem 1MW;
- 8) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 9) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§25. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem 11-E, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, stacja transformatorowo-rozdzielcza WN/SN;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące obsłudze stacji transformatorowo-rozdzielczej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) forma zabudowy – budynki wolnostojące;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
  - d) intensywność zabudowy – minimalna: 0,005, maksymalna: 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3, a dla pozostałych budynków – 10,0 m,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla terenu w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) dla terenu w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§26. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem 1ZP i 2ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona, parki, skwery;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mała architektura, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla terenów w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) dla terenów w związku z położeniem w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 10) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§27. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem 1ZL, 2ZL i 3ZL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem infrastruktury związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla części terenu 1ZL, w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - d) dla części terenu 1ZL i 2ZL w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - e) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się, teren przeznaczony jest na cele leśne;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 6) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§28. Dla terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych symbolem 1ZLd, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zalesienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zbiorniki wodne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie rolniczego użytkowania terenu do czasu realizacji zalesienia,
  - b) zmianę sposobu użytkowania rolnego na użytkowanie leśne,
  - c) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem infrastruktury związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie klasyfikuje się,
  - b) dla części terenu w związku z położeniem sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4,
  - c) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się, teren przeznaczony jest na cele leśne;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 7) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§29. Dla terenów dróg głównych, oznaczonych symbolem 1KDG, 2KDG i 3KDG, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga główna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
  - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów nieposiadających dostępu do dróg klasy niższej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dla części terenów w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - b) dla części terenów w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2 i 3,
  - c) dla części terenów w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3 i 4;
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 6) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 7) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%

**§30. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – drogi lokalne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
  - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dla części terenów w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - b) dla części terenów w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2 i 3,
  - c) dla części terenów w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3 i 4;
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 6) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 7) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§31. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – drogi dojazdowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;

- c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dla części terenów w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
    - b) dla części terenów w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2 i 3,
    - c) dla części terenów w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3 i 4;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
  - 5) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§32. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem 1KK, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy w granicach terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna: 0,001, maksymalna: 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z §9 pkt 3, a dla pozostałych budynków – 10,0 m,
  - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15°–40° lub dachy płaskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się,
  - b) dla części terenów w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek” obowiązują ustalenia §10 pkt 6,
  - c) tereny w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych, podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami §10 pkt 2,
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 6) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15;
- 7) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

**§33. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – dla terenu w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Empegek” obowiązują ustalenia §10 pkt 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – zgodnie z §13;
- 6) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpca.

**§35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.