

UCHWAŁA NR 736/XC/2023
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 13 grudnia 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.), 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.) oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 lit. a i art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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/XXVII/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., **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala 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) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących **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 nadwieszów 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) **terenie** – 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 m², niepowodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym wewnętrznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane 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, niewymienione 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, parkingów, urządzenie 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 wydzieleniem 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 wydzieleniem 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 wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg,
 - b) terenów komunikacji kolejowej (KK), przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzieleniem 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 m²;
- 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 całemu 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 podstawie 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 wskazaniami 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: 1P/U, 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 m², 1,2 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej przekraczającej 60 m²; w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację nie mniej niż 20% miejsc na parkingach terenowych,
 - dla biur i urzędów - 1 miejsce na 40 m² 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 m² 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 11-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, 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, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, z zachowaniem ograniczeń lit. b, na terenach oznaczonych symbolem 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U i 1IT; 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) moc instalacji odnawialnych źródeł energii na terenach niewymienionych w lit. c, z zachowaniem ograniczeń lit. b: nieprzekraczająca mocy instalacji, dla których przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest wyznaczenie obszarów ich rozmieszczenia,
 - e) 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 m²

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 m²,
 - 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 – 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 stałym 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 m²,
 - 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 $\pm 10^\circ$;
- 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 – dla terenu 5U/MN - 500 m², dla pozostałych terenów - 600 m²,
 - 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 $\pm 10^\circ$;
- 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 m²,
 - 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 $\pm 10^\circ$;
- 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 m², dla pozostałych terenów – 1000 m²,

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 ciepłej;
- 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 m²,
- 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 1I-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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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.

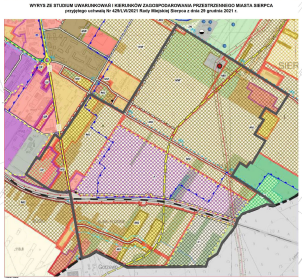
Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Malanowski

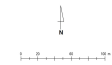
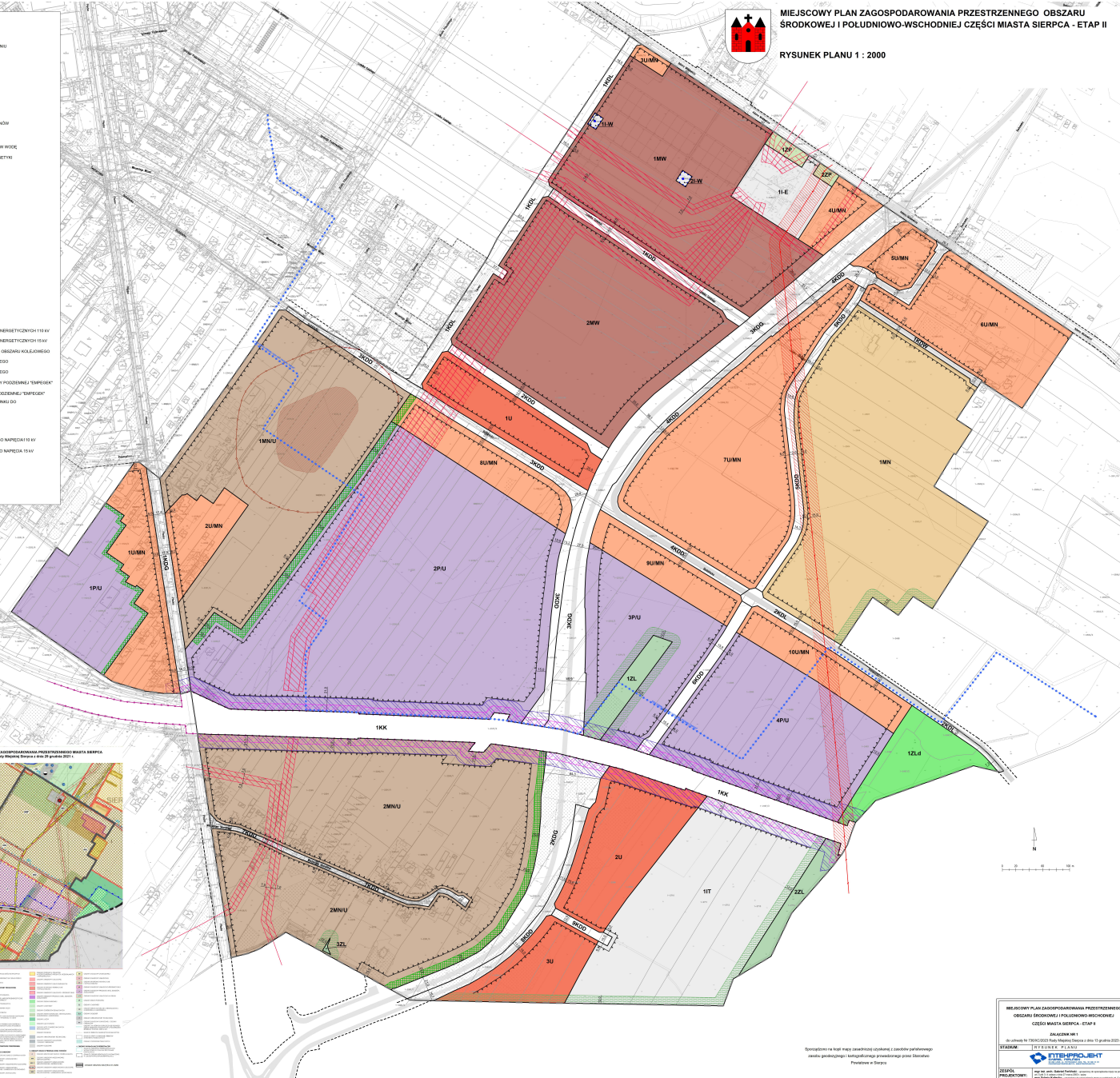


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRODKOWEJ I POLUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SIERPĆ - ETAP II
RYSUNEK PLANU 1 : 2000

- OZNACZENIA**
- OZNACZENIA OBROWADZAJĄCE**
- GRANICZNA OBRÓWADKA TERENÓW W RAMACH
 - LINIA ROZKŁASZCZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZELICZENIU
 - LINIA RÓWNOY WARTOŚCI WYKORZYSTANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKROTNEJ
 - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKROTNEJ
 - MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKROTNEJ LUB ZABUDOWY UŚLUGOWEJ
 - MUW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKROTNEJ
 - UW TERENY ZABUDOWY UŚLUGOWEJ
 - PIU TERENY OBIEKTÓW PRZEDSIĘWZIĘC I SKŁADÓW MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY WARSZTATÓW
 - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - IW TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ZAPASZCZKA W WODĘ
 - IE TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - ZP TERENY ZELENI URODZONEJ
 - ZL TERENY ZIELONE
 - ZLd TERENY PRZEZNACZONE DO ZALASOWANIA
 - KDg TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
 - KDl TERENY DRÓG LOKALNYCH
 - KDd TERENY DRÓG DOŁĄCZAJĄCYCH
 - KK TERENY KOMUNIKACJA KOLEJOWEJ
 - BSW TERENY STACJI KOLEJOWYCH
- KWADRATOWE ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- NEPRZEDKŁADALNA LINIA ZABUDOWY
 - STRAWA ZIELONA
- OCZYSZCZENIA I OCHRONA KULTUROWEGO DZIEDZICTWA**
- STANOWISKO ARCHITEKTONICZNE
 - GRANICZNE STREPY OCHRONY ARCHITEKTONICZNEJ
- KWADRATOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
- OGRAZ OGRANICZENIA W KEN UŻYTKOWANIA**
- STREFA OCHRONNEGO OŚWIĄTLENIA TERENÓW LUB LINEI ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV
 - STREFA OCHRONNEGO OŚWIĄTLENIA TERENÓW LUB LINEI ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
 - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO GRANICZA OBSZARU KOLEJOWEGO
 - STREFA OCHRONNA 10 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
 - STREFA OCHRONNA 20 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
 - GRANICA TERENU OCHRONY WODNEJ GRANICZA WODY PODZIEMNEJ "BIEGIEC"
 - GRANICA TERENU OCHRONY WODNEJ GRANICZA WODY PODZIEMNEJ "BIEGIEC"
 - STREFA OGRANICZENIA W USŁUGACH BUDOWNICTWA W STOSUNKU DO GRANICY 1:50
- OZNACZENIA INFRASTRUKTURY**
- LINIA WODY PODZIEMNEJ
 - NAPÓWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - NAPÓWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - LINE ROZKŁASZCZAJĄCE TERENY PODA GRANICAM PLANU
 - GRANICA I NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
 - PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI



Symbol	Opis
[Symbol]	[Opis]
[Symbol]	[Opis]
[Symbol]	[Opis]



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRODKOWEJ I POLUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SIERPĆ - ETAP II

ZAGADNIENIE NR 1

W oparciu o: Projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Środkowej i Południowo-Wschodniej Części Miasta Sierpc - Etap II

STADIUM: ETAP II

PROJEKTOWY: [Logo]

DATA: [Data]

SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 736/XC/2023
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 13 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Sierpca w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sierpca na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13-11-2023 r.	Osoba fizyczna	Wniosek o objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całej działki.	2502/1	Część działki objęta planem – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej 7U/MN, teren drogi dojazdowej 5KDD.	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa. Wnioskowana działka znajduje się częściowo poza granicami opracowania planu miejscowego. Granice obszaru do objęcia planem miejscowym zostały określone zgodnie 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.
2.	17-11-2023 r.	Spółka Akcyjna	Zmiana zapisów §19 pkt 7 lit b i dopuszczenie zmniejszenia szerokości do 5m w przypadku podziatu pod drogę wewnętrzną niewyznaczoną w planie.	§19 tereny 1MN/U i 2MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej 1MN/U i 2MN/U.	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa. Ustalenia §19 pkt 7 lit. b w zakresie scaleń nie dotyczą wydzielania dróg wewnętrznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie 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.) Rada Miejska Sierpca rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy obejmują sprawy:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 7) działalności w zakresie telekomunikacji;
- 8) zieleni gminnej i zadrzewień.

§2. W skład zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II, wchodzi realizacja:

- 1) dróg publicznych – modernizacja i przebudowa istniejących ulic oraz budowa nowych ulic wyznaczonych w planie;
- 2) miejskich sieci uzbrojenia terenu – modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej;
- 3) zieleni gminnej.

§3. 1. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w §2:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy odrębne dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego;
- 5) terminy realizacji poszczególnych inwestycji – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Miasta, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci.

2. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta Sierpca, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta Sierpca w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, z udziałem inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień, innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 736/XC/2023

Rady Miejskiej Sierpca

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml



UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 późn. zm.). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy **Rada Miejska Sierpca uchwałą Nr 215/XXVIII/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca**. Uchwałą Nr **248/XXXVII/2016 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 26 października 2016 r.** w sprawie zmiany uchwały 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 podzielono obszar objęty projektem planu na 2 etapy.

W wyniku realizacji ww. uchwał opracowany został **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych.

II. Położenie obszaru i jego charakterystyka

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 128,5 ha, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Sierpc, w rejonie ulic: Płockiej, Białobłockiej, Lipowej i Adama Mickiewicza.

Obszar objęty planem stanowi jedną z ostatnich enklaw we wschodniej części miasta nie objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obszarze objętym opracowaniem wyróżnić można dwie zasadnicze strefy. Pierwszą z nich stanowi strefa zurbanizowana, z przewagą zwartej zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej wzdłuż ul. Płockiej i Mickiewicza, oraz zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Sikorskiego. Druga zaś, przeważająca w obszarze planu, to tereny otwarte, niezagospodarowane, częściowo użytkowane rolniczo. Przy ul. Mickiewicza znajdują się Rodzinny Ogród Działkowy im. M. Konopnickiej. Na terenie ogródków działkowych zlokalizowane są dwie studnie miejskiego ujęcia wód podziemnych.

W północnej części obszaru zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV GPZ Sierpc. W krajobrazie obszaru wyraźnie zaznaczone są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia przebiegające z północy na południe.

Powiązania komunikacyjne z terenami sąsiednimi (miasta, gminy i powiatu) zapewnia droga wojewódzka nr 560, ul. Płocka, przebiegająca częściowo w zachodniej części obszaru. Ważnym elementem w krajobrazie obszaru objętego planem będzie realizowana obecnie obwodnica Miasta – nowy przebieg drogi krajowej nr 560. Przebiegać będzie z północy na południe, podzieli przedmiotowy obszar na dwie części: wschodnią i zachodnią.

W południowej części obszaru przebiega linia kolejowa Nr 27 relacji Nasielsk-Toruń Wschodni. Stacja kolejowa znajduje się przy ul. Dworcowej, poza obszarem opracowania.

Dla obszaru objętego planem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na nowe pojawiające się uwarunkowania i potrzeby rozwojowe Miasta przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dającego nowe możliwości zagospodarowania i zabudowy obszaru. Sporządzenie planu miejscowego ma na celu uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych Miasta, które z uwagi na położenie komunikacyjne mają dogodne warunki dla inwestowania.

W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację nowych inwestycji. Ustalenia planu określają min. przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego.

III. Informacja o zapewnieniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, przyjętego uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 29 grudnia 2021 r. (zwany dalej „*Studium*”). Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika bezpośrednio z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca*, dla obszaru objętego planem wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta – wyznaczono obszary:

- 1) zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego MW;
- 3) zabudowy usługowo-produkcyjnej UP;
- 4) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów P;
- 5) infrastruktury technicznej IT;
- 6) dolesień ZLd.

Ponadto w *Studium* wyznaczono obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z granicą strefy ochronnej.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium* w zakresie funkcjonalnym. W planie dla nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy oraz części terenów zabudowy aktualnie już zainwestowanych wskazano parametry i wskaźniki zabudowy w granicach wartości postulowanych w *Studium* dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych jest zgodny z postulatami określonymi dla poszczególnych terenów i jednostek strukturalnych. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i

budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z określonymi w *Studium* celami polityki zagospodarowania przestrzennego Miasta w tym zakresie. Ponadto, wyznaczony został korytarz dla nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 560 zgodnie z wydanymi decyzjami realizacyjnymi oraz zaprojektowane zostały lokalne układy drogowe dla obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania.

Wobec powyższego stwierdzono, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II nie narusza ustaleń *Studium* uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, przyjętego uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 29 grudnia 2021 r. Stwierdzenie nienaruszania ustaleń *Studium* nie dotyczy ustaleń planu w zakresie rozmieszczenia instalacji odnawialnych źródeł energii, z którego to stwierdzenia przepisami art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska Sierpca jest zwolniona.

IV. Procedura planistyczna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029). Plan został opracowany zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Burmistrz Miasta Sierpca w dniu 17 maja 2021 r. ogłosił poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sierpcu, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko **o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej ww. planu.** W obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Osoby zainteresowane mogły składać wnioski do planu oraz prognozy w terminie do dnia 10 czerwca 2022 r. W przewidzianym terminie nie złożono żadnych wniosków.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku prowadzonej procedury sporządzenia planu, wystąpiono do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami w projekcie planu wprowadzono korekty, wynikające z przesłanych pism, następnie ponowiono opiniowanie i uzgodnienia z wybranymi instytucjami. Opinia przedstawiona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie została przedstawiona po terminie.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia.

Dnia 19 października 2023 r. Burmistrz Miasta Sierpca ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sierpcu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2023 r. do 17.11.2023 r. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 06.11.2023 r. Uwagi mogły być składane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 01.12.2023 r. W wyznaczonym terminie dołożono 3 uwagi do projektu planu miejscowego. Burmistrz zdecydował o uwzględnieniu jednej uwagi. Dwie uwagi nie zostały uwzględnione. Z uwagi na zakres zmian w projekcie planu ograniczony do ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych należących do składającego uwagę uznano, iż brak jest konieczności ponawiania czynności związanych ze sporządzeniem projektu planu.

Radzie Miejskiej Sierpca przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta, załącznikiem nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4, zawierającym dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu lokalizacji na terenach MN, MW, MN/U, U/MN i U 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 podstawie powierzchni zabudowy, garaży, parkingów lub zespołów parkingów;
 - c) zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- d) wprowadzono szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi,
- e) w zakresie ochrony gruntów rolnych – ochrona gruntów rolniczych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- f) w zakresie ochrony gruntów leśnych – poprzez zachowanie istniejących terenów lasów oraz wskazanie gruntów przeznaczonych do dolesienia;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez objęcie ochroną ustaleniami planu obiektów i obszarów zabytkowych. Nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze planu;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, nakazu dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz w zakresie lokalizacji małej architektury, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez przeznaczenie części obszaru planu, w rejonie o dogodnej dostępności komunikacyjnej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, składowo-magazynowej, infrastruktury technicznej, tereny zieleni oraz rozbudowę układu drogowego i innych urządzeń infrastruktury technicznej, dających możliwość efektywnego zagospodarowania obszaru; obszar predysponowany jest do rozwoju ww. funkcji ze względu na położenie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym – dróg wojewódzkich i powiatowych, w sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy miejskiej, dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, a także na rozpoczęte już procesy urbanizacyjne;
- 7) **prawo własności** – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (wodociągowej i elektroenergetycznej), zachowanie dróg publicznych z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa oraz rozwoju układu drogowego;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap II**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sierpcu;
 - b) udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2023 r. do 17.11.2023 r.,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 06.11.2023 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych,
 - f) możliwość wglądu w dokumentację prac planistycznych,
 - g) zachowanie kolejności przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury sporządzenia planu miejscowego;
- 12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie wskazano tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, składowo-magazynowej, infrastruktury technicznej, tereny zieleni oraz rozbudowę układu drogowego i innych urządzeń infrastruktury technicznej. W kolejnych etapach opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym mieszkańców obszaru, właścicieli nieruchomości w jego granicach oraz potencjalnych inwestorów. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru: przekształcenie części terenów użytkowanych rolniczo

- i nieużytków w tereny zabudowy oraz uzupełnienie sieci drogowej, w sposób umożliwiający efektywne jego wykorzystanie;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 3) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy stanowią funkcję uzupełniającą dla sąsiadujących terenów zabudowy.

VI. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Miasta Sierpca dokonał w 2017 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Wyniki analizy przekazał Radzie Miejskiej Sierpca. W dniu 25 stycznia 2017 r. Rada Miejska Sierpca, zgodnie z art. 32 ust 2. ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 281/XXXIII/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Sierpca.

VII. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu Miasta oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu.

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, związanych z realizacją dróg publicznych, miejskich sieci uzbrojenia terenu oraz zieleni gminnej.

Wpływy do budżetu Miasta, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu, obejmują przede wszystkim dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) oraz dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: Uchwała RM ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo – wschodniej części miasta Sierpca ETAP II

ZA: 9, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 5

Wyniki imienne:

ZA (9)

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

BRAK GŁOSU (1)

Krzysztof Skrzyński

NIEOBECNI (5)

Paweł Michał Grabowski, Krzysztof Kacperski, Maciej Malanowski, Jerzy Zbigniew Stachurski, Joanna Marta Szewczykowska

Głosowanie zakończono w dniu: 13 grudnia 2023, o godz. 12:01