

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowej części miasta Sierpca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 635/LXXVII/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowej części miasta Sierpca, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r. Rada Miejska Sierpca uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowej części miasta Sierpca**”, zwany dalej planem, którego granice oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest ponadto:

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

§2. Ileżkroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
 - a) w której musi być umieszczona ściana budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - b) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
 - realizacji elementów termomodernizacji,
 - części podziemnych budynków,
 - wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, loggie, werandy, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach oraz wykraczających poza tę linię

- o nie więcej niż 0,5 m takich części budynków, jak: okap dachu, gzyms oraz inne elementy detalu architektonicznego,
- obiektów infrastruktury technicznej,
 - tymczasowych obiektów budowlanych,
- za wyjątkiem terenów, na których obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków w granicach danego terenu określonego liniami rozgraniczającymi. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
- realizacji elementów termomodernizacji,
 - części podziemnych budynków,
 - wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach oraz wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - tymczasowych obiektów budowlanych,
- za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu;
- 4) **froncie działki** – należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 7) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia potąci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **budynkach do obsługi przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w szczególności o funkcji: administracyjnej, socjalnej, biurowej, a także sanitariaty, budynki gospodarcze i garażowe;
- 10) **punktach gastronomicznych** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem o charakterze usług sezonowych w zakresie gastronomii, w szczególności w formie ogródków kawiarnianych lub restauracyjnych;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego, a także chromatyczności koloru;
- 12) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek, jego fragment lub element o najmocniejszym, wiodącym oddziaływaniu wizualnym, podporządkowujący sobie całość kompozycji architektoniczno – urbanistycznej.

- §3.** 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.
2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
 - 4) linie zabudowy:
 - obowiązujące,
 - nieprzekraczalne;
 - 5) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami, zgodnie z § 4;
 - 6) strefa zabudowy śródmiejskiej;
 - 7) obszary przestrzeni publicznych;
 - 8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefą ochronną;
 - 9) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków),
 - strefa ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach kulturowo – historycznych,
 - strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - strefa ochrony archeologicznej.
3. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
 - 2) strefa ochrony otoczenia obiektów zabytkowych;
 - 3) pomnik przyrody;
 - 4) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu;
 - 5) strefa w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
4. Oznaczenia graficzne określone na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 i 3 uchwały mają charakter informacyjny.

§4. Użyte w planie symbole terenu oznaczają:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **UE** – teren usług edukacji;
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **UK** – teren usług kultury i rozrywki;
- 7) **UR** – teren usług kultu religijnego;
- 8) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
- 9) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 10) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 11) **P** – teren produkcji;
- 12) **P-U** – teren produkcji, usług;

- 13) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 14) **KDG** – teren drogi głównej;
- 15) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 16) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 17) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 18) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 19) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 20) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 21) **KOG** – teren garaży;
- 22) **KOP** – teren parkingu;
- 23) **KOR** – teren placu;
- 24) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 25) **IW** – teren wodociągów;
- 26) **IKP** – teren pompowni ścieków;
- 27) **IC** – teren ciepłownictwa;
- 28) **RNR-PE** – teren gruntów ornych oraz upraw, produkcji energii;
- 29) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 30) **Z** – teren zieleni;
- 31) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2. Nie ustala się linii zabudowy dla tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w §16.

2. Wymaganych odległości od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi nie stosuje się do budynków lub budowli istniejących stanowiących zabytki.

3. Tereny oznaczone symbolami **1UR, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U, 8MN-MW-U, 9MN-MW-U, 10MN-MW-U, 11MN-MW-U, 12MN-MW-U, 14MN-MW-U, 15MN-MW-U, 16MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 20MN-MW-U, 21MN-MW-U, 5UE, 6UE 7MWW, 4MW-U, 5MW-U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 24U** zlokalizowane w granicach obszaru wielofunkcyjnego centrum Miasta Sierpca, obejmuje się strefą zabudowy śródmiejskiej. Dla terenów tych stosuje się odpowiednio wymogi dla zabudowy śródmiejskiej określone w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnej; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych. Dla kondygnacji podziemnych nie określa się linii zabudowy.

5. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, o ile nie ustalono inaczej w pozostałych ustaleniach uchwały:
 - a) 4,0 m – dla budowli rolniczych, obiektów związanych z gospodarowaniem wodami,
 - b) 6,0 m – dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- c) 25,0 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) 15,0 m – dla budowli i urządzeń technologicznych,
 - e) 50,0 m – dla budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.
6. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:
- 1) tereny, których przeznaczenie ulega zmianie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
 - 2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu:
 - a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej linii zabudowy,
 - b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie,
 - c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
 - d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
 - 3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z ustalonym przeznaczeniem terenu - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu.
8. Ustala się zakaz lokalizacji nowych: blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.
9. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych:
- 1) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego i wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego/grafitowego;
 - 2) ustala się obowiązek zastosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie jednej działki budowlanej;
 - 3) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach całego budynku.
10. Ustalenia w zakresie elewacji budynków:

- 1) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla ścian elewacji w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu należy zastosować najciemniejszy;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych i pastelowych; obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy;
 - 3) ograniczenia kolorystyczne zawarte w punkcie 1 i 2 nie dotyczą okładzin z drewna w jego naturalnym kolorze i kamienia naturalnego, drewna oraz cegły licowanej;
 - 4) w przypadku zastosowania na elewacji szkła nie ogranicza się jego kolorystyki, ale ustala się obowiązek stosowania szkła z powłoką antyrefleksyjną;
 - 5) dla podkreślenia kompozycji elewacji dopuszcza się zastosowanie akcentu kolorystycznego, o kolorystyce innej niż określona w punkcie 1 i 2, na nie więcej niż 10% powierzchni ściany budynku.
11. W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej ustala się obowiązek zastosowania dla całego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki powierzchni tynkowanych ścian zewnętrznych budynków oraz jednolitej kolorystyki dachów.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenie inwestycji, a także poza terenem, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług (**MN-U**),
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług (**MW-U**),
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**MN-MW-U**);
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (**MWW**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 4) na terenach usług edukacji (**UE**) jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
3. Ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lokalizowanej w sąsiedztwie obszarów kolejowych powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących utrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.
4. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U, MW-U, MN-MW-U, UE, UK, UR, RNR-PE, KOG** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii.

6. Na terenach oznaczonych symbolami **P-U, U, US, MWW, KOP, ZP** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii.

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

8. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych, w szczególności:

- 1) uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) ewentualne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

9. Ochronie podlega pomnik przyrody – topola zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem **23U**, zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi pomniki przyrody i ich zasady ochrony.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczanie utwardzania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

3. W liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych oraz w przypadku przebudowy istniejących dróg publicznych ustala się obowiązek realizacji nasadzeń drzew.

4. Ustala się nakaz zachowania istniejących stref zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 8MWW, 9MWW, 16MWW**.

5. Tereny produkcji (**P**), tereny produkcji, usług (**P-U**) oraz tereny ciepłownictwa (**IC**) od strony terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych należy otaczać zielenią izolacyjną w sposób podkreślający strukturę przestrzenną i podziały funkcjonalne własnościowe oraz minimalizujący oddziaływania pochodzące z tych terenów i przenikanie ich na tereny sąsiednie, z zastrzeżeniem, że lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Proponowaną lokalizację pasów zieleni izolacyjnej wskazano na rysunku planu.

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

1. Wskazuje się obiekty ujęte w rejestrze zabytków oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

- a) 1 - budynek dworca kolejowego przy ul. Dworcowej 7 wchodzący w skład zespołu dworca kolejowego (wpis nr 941 z dnia 05.10.1999 r.),
- b) 2 - budynek pracowników kolei przy ul. Dworcowej 7 wchodzący w skład zespołu dworca kolejowego (wpis nr 941 z dnia 05.10.1999 r.),
- c) 3 – dom kultury przy ul. Piastowskiej 39 (wpis nr A-870 z dnia 13.05.2009 r.),
- d) 4 – budynek dawnych koszar, obecnie szkoła przy ul. Płocka 38 (wpis nr A-988 z dnia 03.09.2010 r.),
- e) 5 – kościół p.w. Św. Stanisława Kostki przy ul. Płockiej 26 (wpis nr A-1764 z dnia 06.09.2023 r.),

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się tereny ujęte w rejestrze zabytków:

- 1) strefę ochrony otoczenia obiektu zabytkowego - zespołu dworca kolejowego objętą ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr 941 z dnia 05.10.1999 r.),
- 2) strefę ochrony otoczenia obiektu zabytkowego - budynku dawnych koszar, obecnie szkoły, objętą ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr A-988 z dnia 03.09.2010 r.,

w granicach których wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- a) 1 – carski maneż, obecnie magazyn przy ul. Płockiej 48,
- b) 2 – dawna cerkiew garnizonowa, obecnie budynek sądu przy ul. Wiosny Ludów 1,
- c) 3 – dom przy ul. Płockiej 36a,
- d) 4 – dom przy ul. Płockiej 36,
- e) 5 – dom przy ul. Piastowskiej 15,
- f) 6 – dom przy ul. Piastowskiej 24a,
- g) 7 – dom przy ul. Piastowskiej 26,
- h) 8 – dom przy ul. Piastowskiej 25,
- i) 9 – dom przy ul. Piastowskiej 32,
- j) 10 – dom przy ul. Piastowskiej 36,
- k) 11 – nastawnia kolejowa Sc1,

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wskazuje się stanowiska archeologiczne (AZP 43-53, stan. nr 70 i stan. nr 65) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla stanowisk archeologicznych, o którym mowa w ust. 4 ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić lokalizację stanowiska archeologicznego, a wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Obejmuje się ochroną zespół zabudowy średmiejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się obowiązek:

- 1) zachowania zabytkowego sposobu rozplanowania zabudowy oraz zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych;
- 2) dostosowanie usytuowaniem oraz formą nowych obiektów do charakteru otoczenia.

7. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – domu kultury, w granicach której ustala się obowiązek kształtowania zabudowy w strefie w sposób niezakłócający ekspozycji obiektu ujętego w rejestrze zabytków oraz obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych i materiałowych umożliwiających zachowanie historycznego charakteru obiektów.

8. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, w granicach której ustala się obowiązek kształtowania zabudowy w sposób niezakłócający ekspozycji obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych, w szczególności poprzez realizację zabudowy o wysokości niższej niż wysokość budynku Sądu Rejonowego oraz zakaz realizacji dominant architektonicznych.

9. Obejmuje się ochroną miejsca pamięci narodowej oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

- a) 1 - tablicę na budynku dawnego aresztu śledczego przy ul. Jana Pawła II, upamiętniającą Polaków zamordowanych przez Niemców w budynku aresztu śledczego podległego gestapo w latach 1939-1942,
- b) 2 - dwie tablice ku czci nauczycieli z Sierpca i powiatu sierpeckiego poległych i pomordowanych w latach 1939-45, Dom Nauczyciela, przy ul. Braci Tułodzieckich,
- c) 3 - pomnik ku czci oficerów ziemi sierpeckiej pomordowanych w obozach sowieckich w 1940 r. przy ul. Jana Pawła II w parku miejskim,
- d) 4 - pomnik pamięci poległych za wolność ojczyzny uczestników Powstania Listopadowego, przy ul. Wiosny Ludów w parku miejskim,
- e) 5 - pomnik w hołdzie Żołnierzom Września 1939 r. i Armii Krajowej, przy zbiegu ul. Wiosny Ludów i Płockiej,

dla których ustala się:

- 1) obowiązek zachowania w dobrym stanie technicznym i wizualnym;
- 2) obowiązek prowadzenia prac restauracyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w odległości mniejszej niż 20,0 m.

10. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów w granicach planu.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Układ przestrzeni publicznych tworzą:
 - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **1WS** wraz z terenami zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami **1ZP** i **8ZP**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **6ZP**, **7ZP**;
 - 3) teren placu oznaczony symbolem **1KOR**;
 - 4) teren usług oznaczony symbolem **14U**.
2. W obszarach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących form zieleni;
 - 2) zabezpieczenie brzegów zbiornika wodnego;
 - 3) nakaz lokalizowania placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych w sposób zapewniający bezpieczeństwo korzystania;
 - 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu dla osób niepełnosprawnych;
 - 5) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
 - 6) komponowanie zieleni wraz z powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem w sposób kompleksowy według całościowego projektu;

- 7) nakaz ujednolicenia oświetlenia, słupków i barierek ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
- 8) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem **1ZP**, z zastrzeżeniem ustaleń § 16 pkt 2.
3. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:
 - 1) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
 - 2) nakaz ujednolicenia kolorów i materiałów użytych do realizacji pokrycia placów;
 - 3) nakaz ujednolicenia oświetlenia, słupków i barierek ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
 - 4) przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez obniżenie krawężnika do poziomu płyty placu;
 - 5) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem **1KOR**, z zastrzeżeniem ustaleń § 16 ust. 2.
4. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się:
 - 1) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu i budynków dla osób niepełnosprawnych i starszych, w szczególności polegających na obniżaniu krawężników do poziomu jezdni oraz stosowaniu nawierzchni antypoślizgowej oraz pasa nawierzchni z posadzką fakturową typu: płyta z rowkami prowadzącymi, płyta ze stożkami dotykowymi itp., w rejonie przejść dla pieszych oraz w rejonie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Parametry zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zagospodarowania terenów określono w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, a linie zabudowy określono na rysunku planu.
2. W sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w Rozdziale 2.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
4. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojazdów, dojazdów i infrastruktury technicznej.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Na rysunku planu oznaczono:
 - 1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
 - 2) tereny ujęte w rejestrze zabytków – strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych;
 - 3) pomnik przyrody;
 - 4) strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu,

- 5) strefę w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5 prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości niebędących gruntami rolnymi i leśnymi:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
 - 1) działek wydzielanych pod drogi;
 - 2) działek wydzielanych pod inne, niż w pkt 1, urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu – 2,0 m;
 - c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych usług z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, stolarni, lakierni i ślusarni, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1P**, **1P-U**, **3P-U**, **1IC**.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **P**, **P-U** zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Na terenie oznaczonym symbolem **1P** dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych jako rozbudowę istniejących zakładów, w których występują substancje niebezpieczne, z zastrzeżeniem ust. 7, 8 i 9.
7. W przypadku lokalizacji zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska.
8. Dla zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ustala się nakaz uwzględnienia zarówno istniejącego zagrożenia, jak i

możliwego wzajemnego oddziaływania między istniejącymi obiektami a obiektami projektowanymi.

9. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej należy lokalizować w bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych obszarów i obiektów, w szczególności: od budynków mieszkalnych wielorodzinnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

10. Na terenie oznaczonym symbolem **1P** dopuszcza się utworzenie strefy przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, w granicach której wymogi tych przepisów w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia stosuje się odpowiednio.

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

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

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

14. Na rysunku oznaczono obiekty oraz stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia §8 ust. 3 – 5 oraz przepisy odrębne.

15. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia §8 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

16. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

- 1) po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN;
- 2) po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych nn;
- 4) po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii dla istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii dla istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych WN.

17. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 16 obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

18. Zakaz zabudowy obowiązuje dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR-PE**, z wyjątkiem:

- 1) budowli rolniczych;

- 2) dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w §15 ust. 11 i §18;
- 4) pozostałych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:
 - 1) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
 - 2) drogi główne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**;
 - 3) drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
 - 4) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
 - 5) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**.
2. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowerowego są:
 - 1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**;
 - 2) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**;
 - 3) tereny komunikacji pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami **KPP**.
3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość: 5,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy: 4,0 m,
 - c) w przypadku nieprzełotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
4. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) w przypadku braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych w całości w granicach działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza granicami działki inwestycyjnej, w szczególności w ramach wydzielonych miejsc postojowych w pasach drogowych, parkingów publicznych oraz w ramach parkingów podziemnych;
 - 3) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U** – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na pozostałych terenach – min. 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 0,5 miejsca i maks. 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - d) dla budynków i lokali usługowych, w tym obiektów i lokali handlowych – min. 0,5 miejsca i maks. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. d) i e),
 - e) dla zabudowy usług kultu religijnego – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej,

- f) dla budynków usług sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni terenu,
- g) dla budynków produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
- h) dla składów i magazynów – min. 1 miejsca na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego;
- 6) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-U, U** ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWW** ustala się nakaz realizacji min. 10 miejsc postojowych dla rowerów na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US, UE** ustala się nakaz realizacji min. 20 miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** ustala się nakaz realizacji min. 5 miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
 - 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.
3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych na obszarze objętym planem miejscowym oraz poza nim;
 - 2) dopuszcza zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody podziemnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wody podziemnej na potrzeby istniejących obiektów na terenie oznaczonym symbolem **P**;
 - 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.
4. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenów oznaczonych symbolami **P, P-U** do wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych i produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm.

5. Ustalenia w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji kołowej i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **P**, **P-U** dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm;
 - 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe oraz wykorzystania w tym celu kolejowych urządzeń odwadniających.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN, nN;
 - 2) przy budowie, rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
 - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe,
 - b) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się linie napowietrzne;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych;
 - 4) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.
7. Ustalenia dla systemu gazowego:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm.
8. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący i rozbudowywany centralny system ciepłowniczy miasta;
 - 2) w przypadku braku możliwości technicznych i/lub ekonomicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
9. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz obowiązek budowy nowych sieci jako podziemnych.
10. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.
11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - 1) w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt. 2 - 5;
 - 2) ograniczenie mocy, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy urządzeń zamontowanych na budynkach;

- 3) ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w granicach obszarów rozmieszczenia tych urządzeń o których mowa w §19 ust. 1, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) paneli fotowoltaicznych w przypadku lokalizacji jako urządzenia wolnostojące (niezamontowane na budynku) – 7,0 m,
 - b) pozostałych urządzeń – 12,0 m;
- 6) w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

§16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - 1) obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
 - 2) punktów gastronomicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i innych przekryć o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowanych na czas trwania czasowych wystaw, pokazów oraz imprez kulturalnych, sportowych, dydaktycznych i artystycznych na terenach oznaczonych symbolami **1KOR, 1US, 1UK, 1ZP**.
2. Dla obiektów tymczasowych nie określa się linii zabudowy oraz nie dotyczy tych obiektów linia zabudowy wyznaczona na terenach oznaczonych symbolami **1US, 1UK**.

§17. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegających na lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 27 Nasielsk – Toruń Wschodni, odcinek Nasielsk – Sierpc i Sierpc – Lipno oraz linii kolejowej nr 33 Kutno - Brodnica, odcinek Płock Trzepowo – Sierpc oraz Sierpc – Rypin oraz na prowadzeniu prac na ww. liniach kolejowych, jest teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczony symbolem **1KK**;
- 2) granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na postulowanej lokalizacji obwodnicy Sierpca w ciągu drogi krajowej nr 10, jest teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem **1KD**;
- 3) granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na lokalizacji drogi wojewódzkich, są tereny wyznaczone poprzez linie rozgraniczające terenów dróg głównych oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG**.

§18. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

1. Granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **18U, 1P, 1P-U, 2P-U, 3P-U, 1IC, 1RNR-PE**.

2. Ustala się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW na środowisko tożsame z granicami obszarów, o których mowa w ust. 1.

3. W granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych, ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z §15 ust. 11, ustaleniami szczegółowymi dla terenów **18U, 1P, 1P-U, 2P-U, 3P-U, 1IC, 1RNR-PE** i przepisami odrębnymi.

§19. Granice terenów zamkniętych: granicami terenu zamkniętego są linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem **1KK**, zgodnie z decyzją ministra właściwego do spraw transportu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§20. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 23MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleni, infrastruktura techniczna.
3. Budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **22MN, 23MN** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - na terenach oznaczonych symbolami **19MN, 22MN, 23MN**: maks. 9,0 m,
 - na pozostałych terenach: maks. 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 3, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,05;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie wolnostojącej: 400 m²;
 - 2) w zabudowie bliźniaczej: 200 m² (segment);
 - 3) w zabudowie szeregowej: maks. 150 m² (segment).
 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: 400 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 200 m² (segment),
 - c) w zabudowie szeregowej: maks. 150 m² (segment);
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: 15 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 10 m (segment),
 - c) w zabudowie szeregowej: maks. 6 m (segment);
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§21. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWW do 17MWW:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleni, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - maks. 15,0 m na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 5MWW, 12MWW, 13MWW, 14MWW, 15MWW**,
 - maks. 17,5 m na terenach oznaczonych symbolami **4MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 9MWW, 10MWW, 11MWW, 16MWW, 17MWW**,
 - b) dla budynków garażowych: maks. 4,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - maks. 3 na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 12MWW, 14MWW, 15MWW**,
 - maks. 4 na terenach oznaczonych symbolami **5MWW, 13MWW**,
 - maks. 5 na terenach oznaczonych symbolami **4MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 9MWW, 10MWW, 11MWW, 16MWW, 17MWW**;
 - b) budynków garażowych: maks. 1;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 60° na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 12MWW, 14MWW, 15MWW**,
 - dachy płaskie na pozostałych terenach;
 - 2) budynków garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 1,8 na terenach oznaczonych symbolami **1MWW, 2MWW, 3MWW, 12MWW, 14MWW, 15MWW**,
 - b) od 0,1 do 2,4 na terenach oznaczonych symbolami **5MWW, 13MWW**,
 - c) od 0,1 do 3,0 na terenach oznaczonych symbolami **4MWW, 6MWW, 7MWW, 8MWW, 9MWW, 10MWW, 11MWW, 16MWW, 17MWW**;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§22. Ustalenia dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 24U:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna;
 - 2) urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw na terenie oznaczonym symbolem **20U**;
 - 3) zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa na terenach oznaczonych symbolami **5U, 20U, 23U, 24U**.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - maks. 7,0 m na terenie oznaczonym symbolem **14U**,
 - maks. 9,0 m na terenie oznaczonym symbolem **6U, 17U**,
 - maks. 12,0 m na terenach oznaczonych symbolami **3U, 4U, 5U, 7U, 15U, 16U, 18U, 21U**,
 - maks. 15,0 m na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 19U, 20U, 22U, 24U**,
 - maks. 19,0 m na terenie oznaczonym symbolem **23U**;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: maks. 4,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynków usługowych:
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 50° na terenie oznaczonym symbolem **2U**,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° na terenach oznaczonych symbolami **1U, 3U, 4U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 16U**,
 - dachy płaskie na terenach oznaczonych symbolami **6U, 14U, 15U, 17U**,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie na terenach oznaczonych symbolami **5U, 18U, 21U, 22U, 24U**,
 - dachy wielospadowe lub łamane o kącie nachylenia do 60° na terenach oznaczonych symbolami **19U, 20U**;
 - dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 40° do 45° na terenie oznaczonym symbolem **23U**;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 0,9 na terenie oznaczonym symbolem **23U**,
 - b) od 0,1 do 1,5 na terenie oznaczonym symbolem **1U, 2U, 3U, 19U, 20U, 21U, 22U, 24U**,
 - c) od 0,1 do 1,8 na terenach oznaczonych symbolami **4U, 5U, 6U, 7U, 15U, 16U, 18U**,

- d) od 0,1 do 2,1 na terenie oznaczonym symbolem **17U, 14U,**
- e) od 0,1 do 2,4 na terenach oznaczonych symbolami **8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U;**
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 30% na terenie oznaczonym symbolem **23U,**
 - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 19U, 20U, 21U, 22U, 24U,**
 - c) 60% na terenach oznaczonych symbolami **4U, 5U, 6U, 7U, 15U, 16U, 18U,**
 - d) 70% na terenie oznaczonym symbolem **17U, 14U,**
 - e) 80% na terenach oznaczonych symbolami **8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U;**
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 10% na terenach oznaczonych symbolami **1U, 5U, 6U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 20U, 22U, 24U**
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami **4U, 7U, 19U, 21U,**
 - c) 25% na terenie oznaczonym symbolem **2U, 3U,**
 - d) 40% na terenie oznaczonym symbolem **23U.**
- 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami **8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U:** 400 m²;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **18U:** 2000 m²;
 - 3) na pozostałych terenach: 600 m².
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U:** 400 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **18U:** 2000 m²,
 - c) na pozostałych terenach: 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **14U, 18U:** 30 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **19U, 21U:** 15 m,
 - c) na pozostałych terenach: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§23. Ustalenia dla terenów usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UE do 9UE:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług edukacji.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
- 3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług edukacji:
 - maks. 12,0 m na terenach oznaczonych symbolami **3UE, 6UE, 9UE,**
 - maks. 15,0 m na terenach oznaczonych symbolami **1UE, 2UE, 4UE, 8UE,**
 - maks. 17,5 m na terenach oznaczonych symbolami **5UE, 7UE;**
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m,
 - c) dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 12,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynków usług edukacji:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub łamane, o kącie nachylenia do 50° na terenach oznaczonych symbolami **4UE, 5UE, 8UE,**

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie na pozostałych terenach, z zastrzeżeniem lit. d,
- na terenie oznaczonym symbolem **7UE** dopuszcza się dachy łukowe,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 2,8 na terenie oznaczonym symbolem **5UE, 7UE**,
 - b) od 0,1 do 2,1 na pozostałych terenach;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%.
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

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

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi, budynki do obsługi przeznaczenia podstawowego.
- 3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: maks. 16,0 m,
 - b) dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 25,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) na obiektach sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się dowolne rozwiązania,
 - b) na pozostałych obiektach: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 40° lub dachy płaskie;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,005 do 0,9;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 6) dla tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) dla punktów gastronomicznych:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m²,
 - wysokość w najwyższym punkcie: maks. 5,0 m;
 - b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.
- 4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m².
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§25. Ustalenia dla terenu usług kultury i rozrywki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury i rozrywki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 16,0 m,
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 40° lub dachy płaskie;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,1;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 6) dla tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) dla punktów gastronomicznych:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m²,
 - wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;
 - b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§26. Ustalenia dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR**:

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usług kultu religijnego (kościół).
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług sakralnych (plebania), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, zieleń, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usług kultu religijnego: maks. 17,0 m,
 - b) dla zabudowy usług sakralnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 12,0 m,
 - c) dla zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej: maks. 4,0 m,
 - d) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a w celu realizacji dominanty architektonicznej o wysokości maks. 30,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) dla zabudowy usług kultu religijnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,
 - b) dla zabudowy usług sakralnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - c) dla zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie,
 - d) dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,5;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§27. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 36MN-U:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako wolnostojące lub bliźniacze, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **9MN-U, 36MN-U** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
5. W ramach przeznaczenia podstawowego planu dopuszcza się realizację budynków w dowolnej konfiguracji.
6. Usługi należy lokalizować:
 - 1) w parterach budynków na terenach oznaczonych symbolami **31MN-U, 32MN-U, 33MN-U, 34MN-U, 35MN-U**;
 - 2) w parterach budynków lub jako odrębny budynek na pozostałych terenach.
7. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
8. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: maks. 12,0 m,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 4,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: maks. 3, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 1;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: od 0,1 do 1,05,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w zabudowie usługowej: od 0,1 do 1,5,
 - c) w zabudowie szeregowej: od 0,1 do 1,8;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 35%,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w zabudowie usługowej: 50%,
 - c) w zabudowie szeregowej: 60%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 40%,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz w zabudowie usługowej: 20%;
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m²,
 - 2) dla zabudowy usługowej: 600 m²,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 200 m² (segment),
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 100 m² (segment),
10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 4) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 400 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 600 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 200 m² (segment),
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 100 m² (segment);
 - 5) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy usługowej: 15 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m (segment),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 7 m (segment);
 - 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§28. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW-U do 16MW-U:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.
- 3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków w dowolnej konfiguracji.
- 4. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
- 5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
 - maks. 9,0 m na terenie oznaczonym symbolem **9MW-U, 10MW-U, 11MW-U**,
 - maks. 12,0 m terenach oznaczonych symbolami **13MW-U, 14MW-U**,
 - maks. 16,0 m na pozostałych terenach,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 4,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 50° na terenach oznaczonych symbolami **1MW-U, 2MW-U**,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25° lub dachy płaskie na pozostałych terenach,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **16MW-U** ustala się kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do drogi oznaczonej symbolem **5KDZ** (ul. Konstytucji 3-go Maja).

- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **4MW-U, 5MW-U**: od 0,1 do 3,2,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **13MW-U, 14MW-U**: od 0,1 do 1,8,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **9MW-U, 10MW-U, 11MW-U**: od 0,1 do 1,2,
 - d) na pozostałych terenach: od 0,1 do 2,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **4MW-U, 5MW-U**: maks. 80%
 - b) na pozostałych terenach: 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 15MW-U**: 5%,
 - b) na pozostałych terenach: 25%.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§29. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-MW-U do 25MN-MW-U**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **5MN-MW-U** dopuszcza się obiekty o funkcji usług łączności, w tym centra przetwarzania i magazynowania danych, obiekty usług szerokopasmowych.
4. Budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako wolnostojące lub bliźniacze, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **7MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 21MN-MW-U, 23MN-MW-U** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
6. W ramach przeznaczenia podstawowego planu dopuszcza się realizację budynków w dowolnej konfiguracji, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Ustala się zakaz łącznej realizacji na jednej działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
8. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
9. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
 - maks. 15,0 m na terenach oznaczonych symbolami **2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U, 8MN-MW-U, 9MN-MW-U, 10 MN-MW-U, 12MN-MW-U, 16MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 19MN-MW-U, 20MN-MW-U, 21MN-MW-U, 22MN-MW-U, 23MN-MW-U**,
 - maks. 12,0 m na pozostałych terenach,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 4,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
 - maks. 5 na terenie oznaczonym symbolem **5MN-MW-U**,
 - maks. 4 na terenach oznaczonych symbolami **2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U, 8MN-MW-U, 9MN-MW-U, 10MN-MW-U, 12MN-MW-U, 16MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 19MN-MW-U, 20MN-MW-U, 21MN-MW-U, 22MN-MW-U, 23MN-MW-U**,
 - maks. 3 na pozostałych terenach,
- b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 1;
- 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków przeznaczenia uzupełniającego: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 1,5 na terenie oznaczonym symbolem **13MN-MW-U, 25MN-MW-U**,
 - b) od 0,1 do 2,1 na terenie oznaczonym symbolem **2MN-MW-U**,
 - c) od 0,1 do 1,8 na terenach oznaczonych symbolami **1MN-MW-U, 11MN-MW-U, 14MN-MW-U, 15MN-MW-U, 24MN-MW-U**,
 - d) od 0,1 do 4,0 na terenie oznaczonym symbolem **5MN-MW-U**,
 - e) od 0,1 do 2,4 na pozostałych terenach;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 80% na terenie oznaczonym symbolem **5MN-MW-U**,
 - b) 70% na terenie oznaczonym symbolem **2MN-MW-U**,
 - c) 50% na terenach oznaczonych symbolami **13MN-MW-U, 25MN-MW-U**,
 - d) 60% na pozostałych terenach;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dopuszcza się 0% na terenach oznaczonych symbolami **7MN-MW-U, 10MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 23MN-MW-U**,
 - b) 10% na terenach oznaczonych symbolami **4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 8MN-MW-U, 9MN-MW-U, 11MN-MW-U, 12MN-MW-U, 14MN-MW-U, 15MN-MW-U, 16MN-MW-U, 20MN-MW-U, 21MN-MW-U**,
 - c) 15% na terenie oznaczonym symbolem **2MN-MW-U**,
 - d) 20% na terenach oznaczonych symbolami **1MN-MW-U, 13MN-MW-U, 24MN-MW-U, 25MN-MW-U**,
 - e) 25% na terenach oznaczonych symbolami **3MN-MW-U, 19MN-MW-U, 22MN-MW-U**,
- 10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 600 m² na terenach oznaczonych symbolami **1MN-MW-U, 19MN-MW-U, 24MN-MW-U, 25MN-MW-U**,
 - 2) 500 m² na terenach oznaczonych symbolami **2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 13MN-MW-U, 22MN-MW-U**,
 - 3) 50 m² na terenach oznaczonych symbolami **7MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 23MN-MW-U**,
 - 4) 300 m² na pozostałych terenach.
- 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² na terenach oznaczonych symbolami **1MN-MW-U, 19MN-MW-U, 24MN-MW-U**,
 - b) 500 m² na terenach oznaczonych symbolami **2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 13MN-MW-U, 22MN-MW-U**,
 - c) 50 m² na terenach oznaczonych symbolami **7MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 23MN-MW-U**,

- d) 300 m² na pozostałych terenach;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 3 m na terenach oznaczonych symbolami **7MN-MW-U, 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 23MN-MW-U**,
 - b) 12 m na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§30. Ustalenia dla terenu produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji przemysłowej, zabudowa produkcji energii, składy i magazyny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa usługowa, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: maks. 17,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 15,0 m,
 - c) dla budynków lub ich części mieszczących wyłącznie urządzenia i instalacje do produkcji lub magazynowania dopuszcza się zwiększenie wysokości do 56,0 m,
 - d) dla budowli i urządzeń technologicznych: maks. 30,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 3,5;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§31. Ustalenia dla terenów produkcji, usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji przemysłowej, zabudowa produkcji energii, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu ustala się realizację budynków w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: maks. 15,0 m,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 8,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;

- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§32. Ustalenia dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako obwodnicy drogowej miasta Sierpca w ciągu drogi krajowej nr 10;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 3) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

§33. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2KD do 9KD**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja drogowa publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja piesza, komunikacja rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
 - 3) dopuszcza się bezpośrednią obsługę wszystkich terenów przyległych;
 - 4) nakaz realizacji oświetlenia.

§34. Ustalenia dla terenów drogi głównej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDG do 4KDG**:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna – droga główna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna – droga zbiorcza.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§36. Ustalenia dla terenów dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 9KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna – droga lokalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną wszystkich terenów przyległych.

§37. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 26KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna – droga dojazdowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną wszystkich terenów przyległych.

§38. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KR do 6KR**:

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

§39. Ustalenia dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KPP do 4KPP**:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa i szynowa, w tym urządzenia, budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków: maks. 15,0 m;
- 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,0001 do 2,1;
- 4) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dopuszcza się 0%.

§41. Ustalenia dla terenu garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOG**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa garażowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń, dojścia, dojazdy.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu do 25°;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1;
 - 4) maksymalny udział powierzchnia zabudowy: 100%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 20 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 20 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§42. Ustalenia dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, „
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§43. Ustalenia dla terenu placu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR**:

1. Przeznaczenie podstawowe: plac miejski.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) dla punktów gastronomicznych:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m²,
 - wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;

- b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§44. Ustalenia dla terenów elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1IE do 6IE:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna inna niż z zakresu elektroenergetyki, dojścia, dojazdy, zieleń.
- 3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
- 4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m².
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 pkt 2.

§45. Ustalenia dla terenu wodociągów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody podziemnej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna inna niż zakresu wodociągów, dojścia, dojazdy, zieleń.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 pkt 2.

§46. Ustalenia dla terenu pompowni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe: pompownia ścieków.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna inna niż zakresu kanalizacji sanitarnej, dojścia, dojazdy, zieleń.
- 5. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
- 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 pkt 2.

§47. Ustalenia dla terenu ciepłownictwa oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe: ciepłownictwo.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcji energii, infrastruktura techniczna inna niż z zakresu ciepłownictwa, składy i magazyny, zabudowa gospo-

darcza, zabudowa garażowa, zabudowa administracyjno-socjalna dla obsługi obiektów przeznaczenia podstawowego, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: maks. 20,0 m,
 - b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 12,0 m,
 - c) dla budowli i urządzeń technologicznych: maks. 82,0 m;
- 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§48. Ustalenia dla terenu gruntów ornych oraz upraw, produkcji energii oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RNR-PE:

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty orne oraz uprawy, produkcja energii (instalacje odnawialnych źródeł energii).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
 - 2) budowle rolnicze, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa;
 - 3) infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem § 13 ust. 18 pkt 3 i 4;
3. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych: zgodnie z ustaleniami §5 ust. 5 pkt 2 lit. a,
 - b) dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: zgodnie z ustaleniami §15 ust. 11 pkt. 5 lit. a;
 - 3) w sąsiedztwie terenów kolejowych, lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

§49. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolami 1WS:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami, infrastruktura techniczna, zieleń, pomosty, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) wysokość zabudowy dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 12,0 m.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§50. Ustalenia dla **terenu zieleni** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna,.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 50 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§51. Ustalenia dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 8ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze, urządzenia sportowo-rekreacyjnych, zieleń naturalna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolami **1ZP** ustala się:
 - a) dla punktów gastronomicznych:
 - powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m²,
 - wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;
 - b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§52. Ustalenia dla **terenu zieleni urządzonej, usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, ciągi piesze, urządzenia sportowo-rekreacyjnych.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość zabudowy dla budynków: maks. 8,0 m;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,003 do 0,3;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

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

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MWW, U, MN-U, MW-U, MN-MW-U;**
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami **P;**
- 3) 25% dla terenów oznaczonych symbolami **P-U;**
- 4) 0,1% dla pozostałych terenów.

§54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Sierpca

/ - /

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY Nr RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia r.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Sierpca Nr 635/LXXVII/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla obszaru środkowej i południowej części miasta Sierpca. Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta Sierpca wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Zawiadomiono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie o możliwości składania wniosków do opracowywanego miejscowego planu. Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi, zarówno komercyjne, jak i publiczne. Część terenów zlokalizowanych w granicach opracowania położona jest w centrum funkcjonalno-przestrzennym miasta o dużej intensywności zabudowy i dużym zróżnicowaniu funkcjonalnym – z tego względu wybrane jednostki przestrzenne zakwalifikowane zostały jako strefa śródmiejska. W planie uwzględniono istniejące tereny produkcji i produkcji oraz usług. Zabudowie towarzyszą istniejące oraz projektowane tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportowo-rekreacyjne. Zieleń w postaci izolacyjnej została zaprojektowana w miejscach narażonych na przenikanie uciążliwości na tereny sąsiednie. Ustalenia przestrzenne planu uwzględniają również istniejące tereny infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i ciepłownictwa. W celu umożliwienia miastu dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej plan ustala zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne zostały uwzględnione poprzez określenie dla poszczególnych terenów wskaźników zagospodarowania terenów takich jak: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również gabaryty zabudowy, w tym wysokość zabudowy i ewentualnie liczbę kondygnacji nadziemnych, geometrię dachu, kolorystykę elewacji i pokrycia dachów. Uwzględniając walory ekonomiczne przestrzeni wskazano tereny inwestycyjne miasta przeznaczone m.in. pod produkcję. Walory krajobrazowe tej części miasta obejmują istniejące parki i zieleńce, a także zbiornik wodny „Jeziórka”, które zostały w planie zachowane i usankcjonowane. Na terenie gruntów ornych oraz upraw dopuszczono lokalizację obiektów produkcji energii, a także sieci infrastruktury technicznej, innych niż służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów

dla potrzeb rolnictwa, pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania. Zapisy takie nie naruszają przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż – jak wynika z orzecznictwa - ewentualna lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym nie spowoduje zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze w sytuacji gdy sieci te będą przebiegać pod powierzchnią ziemi (wyrok NSA z dnia 22.10.2008 r. sygn. akt II OSK 567/08 oraz z dnia 12.09.2017 r. sygn. akt II OSK 2884/16, z dnia 21.10.2010 r. sygn. akt II OSK 1432/09, Wyrok WSA w Krakowie sygn. akt II SA/Kr 413/19 z dnia 19.03.2021 r.). W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że jeśli planowana inwestycja, ze względu na zlokalizowanie infrastruktury technicznej pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby, nie spowoduje konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów ani nie zakłóci tego użytkowania, to nie można jej potraktować jako przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Wobec tego planowane sieci infrastruktury technicznej, przy zlokalizowaniu ich pod ziemią, poniżej warstwy wegetacyjnej gleby, nie spowodują konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów ani nie zakłócą tego użytkowania. Lokalizacja obiektów do produkcji energii odnawialnych źródeł energii na terenach rolniczych nie wyłącza tych terenów z częściowego dalszego użytkowania rolniczego w postaci np. pastwisk czy jako miejsca żerowania lub schronienia drobnych ssaków. Znane są również przykłady, że konstrukcje wsporcze i panele fotowoltaiczne stanowiły miejsca zakładania gniazd owadów i niedużych ptaków. Nowoprojektowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wschodniej części opracowania stanowią odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności w zakresie mieszkalnictwa, w tym komunalnego. Tereny zabudowy wielorodzinnej uzupełniono o zielen i tereny sportowo-rekreacyjne w celu podniesienia walorów ekonomicznych tej części miasta. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, obejmują przede wszystkim ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Z uwagi na położenie części obszaru planu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu oraz w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem ustalono obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Uwzględnienie przepisów obowiązujących w granicach w/w strefy ochrony pośredniej zapewni odpowiednią jakość wody dla mieszkańców. Projekt planu zaopiniowano z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej EMPEGEK Sp. z o.o. w Sierpcu, co miało na celu stwierdzenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów zaopatrzenia ludności. W celu zapewnienia właściwych standardów jakości środowiska plan ustala obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku kwalifikując tereny do odpowiednich grup terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ochronę środowiska zapewnią także ustalenia w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W sąsiedztwie Sądu Rejonowego zlokalizowany jest pomnik przyrody (objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego), lokalizację którego plan nakazuje

uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sierpeckiego ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Ze względu na zgeneralizowaną symbolizację mapy zasadniczej (nie odzwierciedlającej faktycznych rozmiarów niektórych obiektów, w tym drzew) w uchwale uwzględnia się ochronę pomnika poprzez odesłanie do przepisów odrębnych ustanawiających pomniki przyrody (tj. ww. rozporządzenia). Przy sporządzaniu planu uwzględniono obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla ochrony obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych określono stosowne strefy ochrony. W planie objęto także ochroną istniejące miejsca pamięci. Dokonano uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określa zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. W planie uwzględniono potrzeby interesu publicznego obejmującego przede wszystkim inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj. lokalizację linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 27 Nasielsk – Toruń Wschodni, odcinek Nasielsk – Sierpc i Sierpc – Lipno oraz linii kolejowej nr 33 Kutno - Brodnica, odcinek Płock Trzepowo – Sierpc oraz Sierpc – Rypin oraz przewidziane prace na ww. liniach kolejowych, a także istniejące drogi wojewódzkie oraz postulowaną lokalizację obwodnicy Sierpca w ciągu drogi krajowej nr 10. W porozumieniu z zarządcą infrastruktury kolejowej wzdłuż obszaru kolejowego wskazano istniejące drogi publiczne. Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez wskazanie możliwości składania wniosków za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ustalone przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca (Uchwała Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu, w opracowywanych nowych miejscowych planach możliwe jest ustalenie innego, niż wskazane w studium, przeznaczenia terenu, o ile wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę lub obowiązującego planu miejscowego. W projekcie planu powyższe dopuszczenie wykorzystano m.in. dla terenów oznaczonych symbolami 2MN-MW-U i 13MN-MW-U, dla których przeznaczenie terenu jest powieleniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I (Uchwała nr 6/II/2018 z dnia 05.12.2018 r.).

W Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącej załącznik do uchwały nr 281/XXXIII/2017 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 25 stycznia 2017 r. obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I) nie były analizowane pod kątem aktualności, gdyż były wówczas w trakcie opracowania. Opracowanie przedmiotowego planu nie wynika zatem z ustaleń ww. analizy. Sporządzenie planu wynika m.in. z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa dla fragmentów, dla których Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze dotyczące uchwały Nr 6/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z 5 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo – wschodniej części miasta Sierpca – etap I. Powodem aktualizacji obowiązujących dla przedmiotowego terenu planów miejscowych jest także uchwalenie w 2021 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, które dla części terenów zmieniło kierunek zagospodarowania przestrzennego umożliwiając tym samym realizację nowych przedsięwzięć stanowiących odpowiedź na potrzeby mieszkańców.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) oraz wpływy ze sprzedaży terenów stanowiących własność miasta. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub rozbudową dróg publicznych. Przewiduje się koszty związane z wydatkami na budowę dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach, które nie posiadają zapewnionej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Na skutek uchwalenia przeznaczenie części terenów ulegnie zmianie w porównaniu z obowiązującym miejscowym planem. Na terenach, na których przeznaczenie ulega zmianie, w przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, zasadne będzie pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr / /
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia r.
-projekt-**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Sierpca przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Poniższe rozstrzygnięcie zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sierpca w toku procedury planistycznej.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr / /
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia r.
-projekt-**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr / /
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia r.
-projekt-**

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)