

UCHWAŁA Nr 173/XIX/2025
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
ETAP II: „Sierpienica – Skansen”

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. 1465 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 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 436/LVI/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla zachodniej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca, zmienioną Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca: Nr 444/LVII/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r., Nr 664/LXXXII/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. i Nr 121/XII/2025 z dnia 29 stycznia 2025 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ETAP II: „Sierpienica – Skansen”**”, zwany dalej planem, którego granice oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej stanowiącej integralną część uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
- 1) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 4 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 5 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.
- §2.** Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - realizacji elementów termomodernizacji,
 - części podziemnych budynków,
 - wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, werandy, tarasy, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach, rampy, pochylnie,

- 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 nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
 - 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia potłaci dachowych nie większym niż 12°.

§3. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 17) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi zgodnie z § 5;
 - 6) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefą ochronną;
 - 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%,
 - obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 500 m od cmentarza,
 - pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
3. Oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych jest strefa, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
4. Oznaczenia graficzne określone na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 i 3 uchwały mają charakter informacyjny.

§5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 10) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 11) **KOG** – teren garaży;
- 12) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 13) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 14) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 15) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- 16) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 18) **L** – teren lasu.

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

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych odległości od obszaru kolejowego, od osi skrajnego toru oraz od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. 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, od osi skrajnego toru oraz od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem wynikającym z pozostałych ustaleń uchwały:
 - a) 15,0 m – dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami oraz ochroną przeciwpowodziową;
 - b) 25,0 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - c) 50,0 m – dla budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.
5. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:
 - 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
 - 2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) 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.
6. Zakazuje się lokalizacji nowych blaszanych budynków gospodarczych i nowych blaszanych budynków garażowych.
7. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
8. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych:

- 1) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego lub szarego;
- 2) ustala się obowiązek zastosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie jednej działki budowlanej;
- 3) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach całego budynku.
9. Ustalenia w zakresie elewacji budynków:
 - 1) ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych (w tym bieli) oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego;
 - 2) w przypadku zastosowania na elewacji szkła nie ogranicza się jego kolorystyki, ale ustala się obowiązek stosowania szkła z powłoką antyrefleksyjną.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wskazuje się strefy ochrony sanitarnej w odległościach wynoszących 50 m, 150 m i 500 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicami terenu objętego planem.
2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług (**MN-U**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 3) dla usług sportu i rekreacji (**US**) jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
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 § 15 ust. 8.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U, KOG, RNR, RNL** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **US, U** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
7. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych, 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.
8. Na rysunku planu wskazano obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych, w granicach których ustala się:
- 1) nakaz ochrony układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu;
 - 2) nakaz ochrony i konserwacji skarp poprzez działania zmierzające do właściwego doboru gatunkowego drzew i roślin pokryciowych zapewniających stabilność podłoża oraz wpływających na wzmocnienie zboczy skarp.

§8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojść i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.
3. Ustala się zachowanie istniejących fragmentów naturalnego biegu rzeki Sierpienicy poprzez zaniechanie regulacji koryta, poza przypadkami uzasadnionymi realizacją zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN** należy dążyć do wytworzenia siedlisk roślinnych o składzie gatunkowym zbieżnym z sąsiednimi siedliskami leśnymi.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **1-27RNL, 29RNL, 30RNL, 32RNL** nakazuje się utrzymanie i ochronę krajobrazów charakterystycznych dla obszaru doliny rzeki Sierpienicy obejmujących roślinność wodną i nadrzeczną.
6. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

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

1. Wskazuje się ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne (AZP 43-53 nr 7, 8, 9), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

§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 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) granice strefy, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1% i Q10%;
 - 3) granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 3 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 scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 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 pod drogi;
 - 2) działek pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
3. Do czasu skablowania dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się pasy technologiczne o szerokości 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii), w których obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali usługowych z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących sprzedaży paliw i gazu.

5. Na rysunku planu wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1% i Q10%, dla których ochrona prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

6. W granicach strefy ochrony sanitarnej wynoszącej 50 m, 150 m i 500 m od granicy cmentarza zlokalizowanego poza obszarem objętym planem obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących terenów, jakie pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

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

8. 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.

9. 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.

10. Na rysunku oznaczono stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 1 oraz przepisy odrębne.

11. Na rysunku planu wskazano obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych, w obrębie której obowiązują ustalenia §7 ust. 8.

12. Zakaz zabudowy obowiązuje dla:

1) terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami **L**, z wyjątkiem:

- urządzeń związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych,
- sieci infrastruktury technicznej o przebiegu nadleśnym lub podziemnym umożliwiającym dalsze wykorzystanie gruntów w sposób leśny;

2) terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych na rysunku planu symbolami **RNR** oraz terenów łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami **RNL**, z wyjątkiem:

- dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa, stosownie do przepisów odrębnych,
- 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 i systemu parkowania:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 2) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;

- 3) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**.
2. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KR**, tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami **KP** uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowerowego.
3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość: 5,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy: 6,0 m,
 - c) w przypadku 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;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
 - 4) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, **US** nakaz realizacji min. 10 miejsc postojowych dla rowerów;
 - 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
 - a) 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40.

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

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę oraz budowę nowych.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.
3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem §13 ust. 6;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.
4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się, do czasu zapewnienia możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm.
5. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z terenów nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) wyklucza się stosowanie nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami **I**, **IE** dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej w celach przeciwpożarowych;
 - 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN, nN;
 - 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia obowiązują ustalenia § 13 ust. 3;
 - 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) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.
7. Ustalenia dla systemu gazowego:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm;
 - 3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych.
8. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący i rozbudowywany centralny system ciepłowniczy miasta;
 - 2) w przypadku braku możliwości technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci ciepłej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.
 - 3) dopuszcza zaopatrzenie w energię cieplną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz obowiązek budowy nowych sieci jako podziemnych.

10. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia 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) 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 §17 ust. 1, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 3) ograniczenie, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy urządzeń zamontowanych na budynkach;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW;
- 5) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość:
 - paneli fotowoltaicznych w przypadku lokalizacji jako urządzenia wolnostojące (niezamontowane na budynku) – 7,0 m,
 - pozostałych urządzeń – 12,0 m,
 - b) lokalizację urządzeń wolnostojących z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z §6 ust. 1;
- 6) w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

12. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań projektowych i wykonawczych umożliwiających zachowanie prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania nowych studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenach położonych w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza do czasu realizacji sieci wodociągowej, zgodnie z granicami stref ochrony sanitarnej od cmentarzy wyznaczonych na rysunku planu.

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

1. Granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1I**, **1IE**.

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 § 13 ust. 3, § 15 ust. 11, ustaleniami szczegółowymi dla terenów **1I, 1IE** i przepisami odrębnymi.

§18. Granice terenów zamkniętych: granicami terenu zamkniętego są linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem **1KK**.

§19. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na lokalizacji linii kolejowej nr 33 Kutno - Brodnica, jest teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem **1KK**.

§20. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I** obejmujący rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków;
- 2) teren wyznaczony poprzez linie rozgraniczające terenu usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** obejmujący inwestycje z zakresu zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego doliny rzeki Sierpienicy.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§21. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **5MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 2 plus poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1;
- 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**: od 0,01 do 1,05;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **5MN**: od 0,01 do 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**: 35%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **5MN**: 20%;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**: 50%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **5MN**: 60%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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.

§22. Ustalenia dla terenów usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleni, parkingi, infrastruktura techniczna.
3. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług kultury, nauki, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii, hotelarstwa.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,9;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
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: 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleni, parkingi, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
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.

§24. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **6MN-U**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleni, infrastruktura techniczna.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą.

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

– na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**: maks. 6,0 m,

– na pozostałych terenach: maks. 9,0 m;

b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 6,0 m;

2) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

– na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**: maks. 2, w tym poddasze użytkowe,

– na pozostałych terenach: maks. 2 plus poddasze użytkowe,

b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: maks. 1;

3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

– na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°,

– na pozostałych terenach: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,

b) dla budynków przeznaczenia uzupełniającego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U**: od 0,1 do 1,1,

b) na pozostałych terenach: od 0,1 do 1,65;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 600 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 terenów drogi zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** dopuszcza się realizację mostów na rzece Sierpienicy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii określonym na rysunku planu;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§26. Ustalenia dla terenu drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

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

§27. Ustalenia dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:

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

§28. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, 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.

§29. Ustalenia dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszej, teren komunikacji rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
 - 2) nakaz realizacji oświetlenia.

§30. 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:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;
 - 2) intensywność zabudowy: od 0,0001 do 5,0;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
 - 5) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa garażowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń, dojścia, dojazdy.
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: dachy płaskie 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%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 20 m².
5. 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.

§32. Ustalenia dla terenu elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **11E**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna inna niż z zakresu elektroenergetyki, zieleń, dojścia, dojazdy, parkingi.
3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW przy zachowaniu strefy ochronnej oraz zgodnie z ustaleniami §17.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,005 do 2,25;
 - 4) maksymalny udział powierzchnia zabudowy: 75%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 5000 m².
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 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.

§33. Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **11**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, administracyjno-socjalna, zieleń, dojścia, dojazdy, parkingi.
3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW przy zachowaniu strefy ochronnej oraz zgodnie z ustaleniami §17.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację obiektów i/lub urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, elektroenergetyki i energetyki ciepłej.

5. 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;
- 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,005 do 1,65;
- 4) maksymalny udział powierzchnia zabudowy: 55%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m².
7. 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.

§34. Ustalenia dla terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RNR, 2RNR, 3RNR**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren gruntów ornych oraz upraw.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - łąki, pastwiska,
 - zieleń nieurządzona,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
 - infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem §13 ust. 12 pkt 2.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2, dla których ustala się maksymalną wysokość 6,0 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§35. Ustalenia dla terenów łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RNL** do **32RNL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - grunty orne oraz uprawy,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
 - zieleń nieurządzona,
 - urządzenia związane z gospodarką wodną oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem §13 ust. 12 pkt 2.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2, dla których ustala się maksymalną wysokość 6,0 m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami oraz ochroną przeciwpowodziową, obiekty mostowe, pomosty, kładki piesze i rowerowe, przepusty, zieleń, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§37. Ustalenia dla **terenów zieleni naturalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **5ZN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zieleń nieurządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, 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: 1000 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.

§38. Ustalenia dla **terenów lasu** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **9L**:

1. Przeznaczenie podstawowe: las.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia związane z gospodarką leśną,
 - infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem §13 ust. 12 pkt 1 tiret drugie.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§39. 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, MN-U, U**;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Sierpc
/ - /

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr/...../..... RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 25 czerwca 2025 r.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ETAP II: „Sierpienica – Skansen” przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 436/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie: w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla zachodniej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca. Uchwałą Nr 444/LVII/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. dokonano podziału opracowania na dwa etapy: etap I - „dolina rzeki” oraz etap II - „Skansen”. Uchwałą nr 121/XII/2025 z dnia 29 stycznia 2025 z opracowania wyłączo- no teren działek o nr ewid. 193, 194, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 6/1, 4/10, 4/7, 4/8, 4/9 oraz część działek o nr ewid. 6/2, 8/2, 7 i 4/11.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w try- bie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury Burmistrz Miasta Sierpca zawiadomił instytucje i organy wymienio- ne w art. 17 pkt 6 w/w ustawy o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poinform- mował o możliwości składania wniosków. O przystąpieniu do sporządzania planu i o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, również informując o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu. Na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospo- darowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r. Przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w planie ustalone zostały na podstawie wytycznych ww. dokumentu.

Obszar opracowania miejscowego planu obejmuje tereny o łącznej po- wierzchni ok. 73 ha. Obszar pomiędzy ul. Narutowicza a Bojanowską został przezna- czony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami. Północną granicę opracowania stanowi rzeka Sierpienica. Tereny pomiędzy rzeką a ul. Boja- nowską w przeważającej części zachowują swoje dotychczasowe rolnicze użytko- wanie (jako grunty orne i łąki oraz pastwiska). We wschodniej części obszaru zlokaliz- zowany jest teren miejskiej oczyszczalni ścieków oraz Główny Punkt Zasilania (GPZ Bojanowo). W celu umożliwienia turystycznego zagospodarowania doliny rzeki

Sierpienicy (stanowiącego projekt o szerszym kontekście funkcjonalno-przestrzennym realizowanym także w odrębnych opracowaniach planistycznych) w północno-wschodniej części opracowania przewidziano teren usług sportu i rekreacji, do którego zaprojektowano ciąg pieszo-rowerowy. Uzupełnieniem terenów przyrodniczych, niezainwestowanych są lasy zlokalizowane między obszarem kolejowym, zachodnią granicą administracyjną miasta i rzeką Skrwą.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione w ustalonych wskaźnikach zagospodarowania terenów, tj. powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również gabaryty dla projektowanej zabudowy, w tym wysokość zabudowy i geometrię dachów. Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu umożliwią efektywne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Ustalając przeznaczenie terenów organ dokonał oceny interesów publicznych i prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, dokonując zmian względem ustaleń obowiązującego planu, umożliwiającym tym samym właścicielom prywatnym zagospodarowanie ich nieruchomości na własne cele. Plan uwzględnia również aktualne potrzeby miasta i jego mieszkańców – poza zamiarami dotyczącymi turystycznego zagospodarowania doliny rzeki, w planie uwzględnia się potrzeby funkcjonowania jednej ze strategicznych miejskich inwestycji – miejskiej oczyszczalni ścieków, która z uwagi na rosnącą liczbę wytwórców ścieków musi podlegać sukcesywnej rozbudowie i modernizacji. W ten sposób plan uwzględnia interes publiczny i prywatny. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono także wyznaczając teren elektroenergetyki (GPZ Bojanowo) wraz z zasięgiem pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia, a także uwzględniając przebieg pozostałych sieci uzbrojenia terenu. Określone w planie zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej podlegały opiniowaniu z właściwymi gestorami sieci. Zagadnienia gospodarowania wodami opiniowano z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej EMPEGEK Sp. z o.o. w Sierpcu, co miało na celu stwierdzenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Kwestie gospodarowania wodami obejmują również ustalenia dotyczące Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji plan nakazuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę wód podziemnych.

Celem zachowania istniejących terenów leśnych i rolniczych jako niezabudowanych było uwzględnienie walorów krajobrazowych tej części miasta. Silnie meandrująca na tym odcinku rzeka Sierpienica stanowi wyróżniający element krajobrazu miasta, który został w planie zachowany. Walory rzeki i przyległych do niej terenów łąkowych, ale także kulturowych (położony poza granicami opracowania teren Muzeum Wsi Mazowieckiej) stwarzają dogodne warunki do rozwoju funkcji rekreacyjnych, pozwalających mieszkańcom na aktywne spędzanie wolnego czasu – zarówno poprzez sport i rekreację, jak i korzystanie z usług kultury. Aktywizacja społeczno-gospodarcza doliny Sierpienicy odbywać się będzie przy jednoczesnym uwzględnieniu wymagań ochrony środowiska – plan m.in. nakazuje na terenach łąk i pastwisk utrzymanie i ochronę krajobrazów charakterystycznych dla obszaru doliny

rzeki Sierpienicy obejmujących roślinność wodną i nadrzeczną, a na terenach zieleni nieurządzonej sąsiadujących z terenami leśnymi wytworzenie siedlisk roślinnych o składzie gatunkowym zbieżnym z sąsiednimi siedliskami leśnymi. Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem również odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Grunty leśne zlokalizowane w granicach opracowania planu pozostawia w leśnym użytkowaniu. Na terenach gruntów ornych oraz upraw oznaczonych na rysunku planu symbolami RNR oraz terenach łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami RNL dopuszczono lokalizację 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. Dlatego takie zapisy nie będą oznaczały przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Analogiczne zapisy zawarto w odniesieniu do terenów lasów, umożliwiając lokalizację inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego o przebiegu nadleśnym lub podziemnym umożliwiającym dalsze wykorzystanie gruntów w sposób leśny oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania leśnego użytkowania gruntów.

Ochronę środowiska zapewnią także ustalenia dotyczące zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W sąsiedztwie rzeki Sierpienicy ukształtowanie terenu jest urozmaicone – w celu ochrony zboczy przed osuwaniem się mas ziemnych wskazano zasady zagospodarowania obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych mające na celu ochronę rzeźby terenu. W celu zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, a także ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz kwalifikuje tereny objęte ochroną akustyczną do odpowiednich grup terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi

potrzebami w planie określono wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Dokonano uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

W Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącej załącznik do uchwały nr 281/XXXIII/2017 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 25 stycznia 2017 r. w stosunku do obowiązującego na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpicy, w granicach administracyjnych miasta Sierpca przyjętego Uchwałą nr 396/XLVII/2010 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 10.11.2010 r. stwierdzono braki w zapisach wynikające ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczące głównie zasad kształtowania krajobrazu, parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (intensywność zabudowy) oraz określenia klasyfikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu. Sporządzenie przedmiotowego planu umożliwiło dostosowanie dokumentu do obowiązujących przepisów, a także dokonanie niezbędnych korekt w zaplanowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części). W wyniku ewentualnej sprzedaży działek stanowiących własność Gminy Miasta Sierpca możliwe będzie uzyskanie dochodów z tego tytułu. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Wydatki obejmować będą także koszty wykupu terenów pod realizację ww. zadań. Na skutek uchwalenia planu, przeznaczenie terenu części obszarów ulegnie zmianie w porównaniu z obowiązującym miejscowym planem. Na tych terenach, na których przeznaczenie nie ulega zmianie, w przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie będzie zasadne. Na pozostałych terenach, gdzie przeznaczenie terenu ulegnie zmianie, będzie możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2025 r. do 09.05.2025 r. Dnia 24.04.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad

rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, tj. do dnia 26.05.2025 r., wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 173/XIX/2025
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 25 czerwca 2025 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Sierpca przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Wyłożenie w dniach od 14.04.2025 r. do 09.05.2025 r., termin zbierania uwag: 26.05.2025 r.:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1.	26.05.2025	Osoba prywatna	Przeznaczenie części dz. nr ewid. 9/1 na teren 2RNR. Przeznaczenie części dz. nr ewid. 9/1, 10, 11 położonych w granicach 2RNR na teren MN-U.	Dz. nr ewid. 9/1, 10, 11 obręb Miasto Sierpc	RNR – teren gruntów ornych oraz upraw; RNL – teren łąk i pastwisk; WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; ZN – teren zieleni naturalnej; L – teren lasu	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Nie jest możliwe ustalenie przeznaczenia części dz. nr ewid. 9/1, 10, 11

										położonych w granicach 2RNR, jako terenu MN-U gdyż przeznaczenie to naruszałoby ustalenia SUiKZP.
2.	26.05.2025	Osoba prywatna	Przeznaczenie części dz. nr ewid. 23/13 zgodnie z obecnym przeznaczeniem, tj. droga stanowiąca dojazd do dz. nr ewid. 24/2.	Dz. nr ewid. 23/13 obręb Miasto Sierpc	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	nie-uwzględniona	-	nie-uwzględniona	Dz. nr ewid. 23/13 obręb Miasto Sierpc stanowi użytek gruntowy – grunty 3me klasy IVa, a więc zgodnie z ewidencją gruntów nie stanowi drogi. Ustalone przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami SUiKZP miasta. Dz. nr ewid. 24/2 posiada dojazd od strony ul. Narutowicza oraz ul. Bojanowskiej.

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

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ETAP II: „Sierpieńca – Skansen”* obejmują:

1) inwestycje z zakresu budowy, przebudowy oraz modernizacji gminnych dróg publicznych zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz dróg pieszo-rowerowych;

2) inwestycje z zakresu budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej oraz oświetlenia ulicznego;

3) inwestycje z zakresu rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem 11.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;

3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w tym dotyczące oczyszczalni ścieków realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz ustawy Prawo wodne;

4) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego;

5) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie: w przypadku zaistnienia konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, odbywać się ono będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej, przy czym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujęte zostaną w Wieloletniej Prognozie Finansowej;

2) dotacje unijne;

3) dotacje samorządu województwa;

4) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;

5) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

***Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 173/XIX/2025
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 25 czerwca 2025 r.***

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)