

**UCHWAŁA Nr/...../2026
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 2026 r.**

w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla działek o numerach ewidencyjnych 2710, 2711, 2712, 2713 obręb 0001 Sierpc oraz części działek o numerach ewidencyjnych 2709, 2286, 2285/2 obręb 0001 Sierpc

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 37ea – 37ec ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), po stwierdzeniu zgodności z obowiązującym planem ogólnym miasta Sierpca przyjętym Uchwałą Nr 303/XXXVII/2026 Rady Miejskiej Sierpa z dnia 31 sierpnia 2026 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się „**Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla działek o numerach ewidencyjnych 2710, 2711, 2712, 2713 obręb 0001 Sierpc oraz części działek o numerach ewidencyjnych 2709, 2286, 2285/2 obręb 0001 Sierpc**”, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
- 1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.
- §2.** Ileokroć 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 sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) **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;
 - 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) **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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 5) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolami określonymi w § 5;
- 6) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu: strefa ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu.

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

- 1) strefa ochronna 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) strefa ochronna 20 m od granicy obszaru kolejowego.

§5. Określa się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **1I** – teren infrastruktury technicznej;
- 2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej.

§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, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się 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, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Wskazuje się strefę ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu w odległości wynoszącej 12 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu budownictwa dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

5. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, iglic odgromowych: 30,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1-3: 20,0 m.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się obowiązek:

- 1) uszczelnienia 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) oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

3. 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 § 13 ust. 8.

4. Dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących wtórne pylenie. Dopuszcza się przechowywanie pod przykryciem, w tym z wykorzystaniem elastycznych pokryć.

§8. 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. 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.

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

1. Ustala się strefę ochronną w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. Wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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

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. W granicach strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu w odległości wynoszącej 12 m w przypadku lokalizacji budynków nakazuje się ich lokalizację zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

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

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

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

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru planu ustala się teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDD**.

2. Dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:

- 1) minimalna szerokość: 5,0 m,
 - 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
3. Zasady obsługi parkingowej:
- 1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: min. 2 miejsca na terenie określonym symbolem 11;
 - 3) 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 powyżej 15.

§13. 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 w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość użytkowania indywidualnych ujęć wód podziemnych dla potrzeb technologicznych oraz w prowadzonej działalności;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.
4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:
- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów:
 - a) ciśnieniowych: 60 mm,
 - b) grawitacyjnych: 150 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) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) minimalna średnica nowobudowanych przewodów:
 - a) ciśnieniowych: 60 mm,
 - b) grawitacyjnych: 200 mm.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej SN, nN;
 - 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych opalanych paliwami konwencjonalnymi, jak i odnawialnymi;
 - 3) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb.
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. 3;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 lub z urządzeń kogeneracyjnych lub z urządzeń wielopaliwowych, z których jedno z paliw stanowi odnawialne źródło energii.
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 gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, a w przypadku odpadów komunalnych dodatkowo 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 instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem pkt 2 - 4, lub urządzeń kogeneracyjnych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) paneli fotowoltaicznych w przypadku lokalizacji jako urządzenia wolnostojące (niezamontowane na budynku) – 7,0 m,
 - b) paneli fotowoltaicznych w przypadku lokalizacji jako urządzenia zamontowane na budynku – 3,0 m,
 - c) pozostałych urządzeń – 20,0 m;
 - 4) w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego. Nakazuje się osłonę paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków na wysokości mniejszej niż 12,0 m od poziomu gruntu poprzez zastosowanie osłony do pełnej ich wysokości od strony terenów kolejowych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§14. Ustalenia dla **terenu infrastruktury technicznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług, teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren zieleni naturalnej.
3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację w szczególności: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowej, telekomunikacji, gospodarki odpadami, elektroenergetyki i energetyki ciepłej.
4. W ramach terenu produkcji energii, o którym mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację w szczególności: instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym biogazownie, instalacji termicznego przekształcania biomasy, instalacji fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 8 i 11.
5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
 - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych dla budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 40° lub dachy płaskie;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 2 pkt 3.

§15. Ustalenia dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.
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;
 - 3) nakaz realizacji oświetlenia.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§16. 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: 20%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

§18. 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/...../2026
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
Z DNIA 2026 R.

Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodny jest z ustaleniami planu ogólnego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą 303/XXXVII/2026 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 31 sierpnia 2026 r. w zakresie:

- 1) ustalenia przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren: przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach:
 - strefy infrastrukturalnej (10SI) o profilu funkcjonalnym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
oraz
 - strefy usługowej (64SU) o profilu funkcjonalnym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej;
- 2) ustalenia sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren: dla strefy infrastrukturalnej 10SI plan ogólny ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%. W planie miejscowym ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%;
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren: dla strefy infrastrukturalnej 10SI plan ogólny nie ustala maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

co oznacza, że w planie ogólnym brak jest określonych wymogów w tym zakresie.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem terenu jest teren infrastruktury technicznej stanowiący obszar inwestycji głównej, która obejmuje budowę obiektów budowlanych, sieci i urządzeń do przetwarzania biomasy w biogaz, instalacji kogeneracyjnych służących do wytwarzania energii elektrycznej i ciepła z paliw gazowych. Planowana jest budowa elektrociepłowni zasilanej paliwem gazowym, w tym biogazem i/lub biometanem wraz z modułami odzysku ciepła. Przedmiotowe przedsięwzięcie stanowić będzie instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68 z późn. zm.).

Inwestycją uzupełniającą jest teren komunikacji drogowej dojazdowej i obejmuje budowę drogi dojazdowej służącej obsłudze terenu infrastruktury technicznej. Zakres inwestycji uzupełniającej zgodny jest z wymogami art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. służyć będzie obsłudze inwestycji głównej.

Zgodnie z art. 15 ww. ustawy Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Ustalenia planu mają na celu w szczególności umożliwienie zagospodarowania terenu dz. 2710, 2711, 2712, 2713 zgodnie z planami inwestycyjnymi właściciela, co pozwoli na pełne wykorzystanie posiadanego prawa własności, z wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni. Wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy oraz geometrię dachów.

Planowane przedsięwzięcie służyć będzie interesowi publicznemu poprzez umożliwienie dywersyfikacji źródeł wytwarzania energii oraz poprawy efektywności energetycznej miasta poprzez zastosowanie skojarzonego wytwarzania energii elektrycznej i ciepła dla mieszkańców i podmiotów gospodarczych z uwzględnieniem wymogów dystrybucji opartych o obowiązujące w tym zakresie przepisy branżowe.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Na terenie objętym planem nie występują złoża kopalin, ani grunty rolne i leśne, które wymagałyby ochrony. W związku z tym, nie zaistniała

też potrzeba kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem występują użytki leśne. W związku z tym wskazano strefę ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu w odległości wynoszącej 12 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu budownictwa dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

W planie nie zaistniała konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego, gdyż na obszarze nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

Z uwagi na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami określono wymaganą ilość miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

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.

Projekt planu poddano konsultacjom społecznym zgodnie z wymogami przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 2017r.), obowiązujący dla terenu opracowania, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca ETAP II (Uchwała nr 736/XC/2023 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 13 grudnia 2023 r.), nie był analizowany pod kątem aktualności, gdyż nie obowiązywał, gdyż ww. analiza była sporządzana. Opracowanie przedmiotowego planu nie wynika zatem z ustaleń ww. analizy.

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 budowli i budynków) na terenach aktualnie zabudowanych oraz tych, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. Dochodami gminy będą także zyski ze sprzedaży terenów gminnych zlokalizowanych w granicach planu (dz. nr ewid. 2710). Nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej. Przewiduje się wydatki gminy związane z wykupem części nieruchomości stanowiącymi dz. nr ewid. 2285/2, 2286, 2709 przeznaczonych pod realizację drogi dojazdowej 1KDD. Nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową ww. drogi, gdyż jej budowa finansowana będzie przez inwestora w ramach realizacji inwestycji uzupełniającej niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego. Nie przewiduje się także wydatków z tytułu odszkodowań.

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, zapisane w *Zintegrowanym Planie Inwestycyjnym dla działek o numerach ewidencyjnych 2710, 2711, 2712, 2713 obręb 0001 Sierpc oraz części działek o numerach ewidencyjnych 2709, 2286, 2285/2 obręb 0001 Sierpc* obejmują inwestycje z zakresu:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej;
- 2) budowy drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDD.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, o których mowa w § 1 następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, samorządowego, gospodarowania nieruchomościami, ochrony środowiska, przepisów dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także przepisów dotyczących dróg publicznych.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2 pkt 1 i 2 będzie zgodna z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki oraz standardami technicznymi właściwymi dla infrastruktury publicznej.
3. Inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego.
5. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej odbywać się będzie w oparciu o przepisy dotyczące finansów publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Sierpc.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu budowy drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDD odbywać się będzie zgodnie z zapisami Umowy urbanistycznej, ze środków własnych inwestora.

***Załącznik nr 3 do Uchwały Nr/...../2026
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 2026 r.***

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)