

**Uchwała Nr 6/II/2018  
Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia 5 grudnia 2018 r.**

**WYPIS Z PLANU  
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
obszaru środkowej i południowo-wschodniej  
części miasta Sierpca – etap I,  
zatw. Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 6/II/2018  
z dnia 05.12.2018 r.  
(Dz. Urz. Woj. z dnia 28.12.2018 r. poz. 13189)

Sierpc, dnia ..... **07 LIP 2021** .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr 215/XXVII/2012 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca, zmienioną uchwałą Nr 248/XXXVII/2016 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 26 października 2016 r., uchwałą Nr 428/LVI/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 18 kwietnia 2018 r. i uchwałą Nr 5/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 5 grudnia 2018 r., **Rada Miejska Sierpca** stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, przyjętego uchwałą Nr 394/XLVII/2010 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 10 listopada 2010 r., **uchwała co następuje:**

**Pobrano opłatę skarbową w wysokości 90 zł,  
która została uiszczona w dniu 15.07.2021 r.  
w kasie Urzędu Miejskiego w Sierpcu –  
(polow. nr ..... ) zgodnie z art. 1 ustawy  
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej**

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

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

- 1) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z 3 arkuszy, stanowiącego **załącznik nr 1**;
  - 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego **załącznik nr 2**;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik nr 3**.
2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Obszar objęty planem obejmuje obszar środkowej i południowej części miasta Sierpca w rejonie ul. Konstytucji 3-go Maja, G. Narutowicza, Płockiej, Kolejowej i St. Staszica.

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach obszaru planu o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach **oznaczają przeznaczenie terenu**;  
na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) **WOJEWÓDZA MAZOWIECKI STWIERDZA NIEWAŻNOŚĆ**  
Uchwały Nr 6/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 5 grudnia 2018 r. w:  
- §17 ust. 3 pkt 2 uchwały w zakresie sformułowania: (...) „31UMW - (...)”;  
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 23U, 23UMW, 22U, 23U, 2KK, 1KDS, 1KDG, 6KDG, 7KDG, 26KDD, 26KDD, 8KDW, usytuowanych w granicach obszaru kolejowego;  
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 21UMW, 23UMW, 22U, 23U, 2KK, 1KDS, 1KDG, 6KDG, 7KDG, 9KDL, 10KDL, 24KDD, 7KDW, 8KDW, 5KX, w zakresie, w jakim usytuowane są w odległości do 10 m od obszaru kolejowego stanowiącego granice terenu zamkniętego.
- 3) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcje inną niż określone przeznaczeniem lub przeznaczeniem podstawowym, na jakiej teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;

- 5) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej poziomej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 6) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz konstrukcji wiat i altan od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej, stanowiącej co najmniej 60% elewacji od strony tych linii, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m; obowiązujące linie zabudowy dla budynków i ich części zlokalizowanych w odległości od nich większej niż 15,0 m oraz dla wiat i altan stosuje się jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) **części frontowej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej od strony frontu działki obejmującej pas terenu przed linią zabudowy oraz za linią zabudowy na głębokości 15,0 m;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN);
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 14) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 12°; kąty nachylenia połaci dachów stromych możliwych do zastosowania na terenie działki budowlanej określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 15) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów;
  - 6) strefa lokalizacji garaży;
  - 7) strefa zieleni urządzonej;
  - 8) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 9) tymczasowa strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania;
  - 10) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do skablowania;
  - 11) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
  - 12) miejsca pamięci narodowej objęte ochroną w planie;
  - 13) granice strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego;
  - 14) granice obszaru przestrzeni publicznej;
  - 15) budynki dopuszczone do zachowania bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

**§4. 1.** W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem **UMW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **UMN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MWU**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 7) tereny usług kultury, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **UKS**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwa, oznaczone symbolem **I-C**;
- 13) publiczne place, oznaczone symbolem **KP**;
- 14) tereny komunikacji:
  - a) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KK**,
  - b) dróg publicznych:
    - tereny dróg ekspresowych, oznaczone symbolem **KDS**,
    - tereny ulic głównych, oznaczone symbolem **KDG**,
    - tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
    - tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
    - tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
  - c) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KX**,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.



**07 LIP 2021**

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów:
  - a) terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem 3KZ, terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL-5KDL, 7KDL, 9KDL-11KDL, i tereny ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-24KDD,
  - b) terenu usług kultury, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1UKS – jako służący budowie i utrzymaniu publicznych obiektów sportowych,
  - c) terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 1KX-5KX – jako służące urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenów:
  - a) terenu drogi ekspresowej, oznaczonego symbolem 1KDS, terenów ulic głównych, oznaczonych symbolami 1KDG-7KDG, terenów ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KZ i 2KZ, terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDL,
  - b) terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolami 1KK-3KK.

3. Ustalenia ust. 2 nie ograniczają możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach innych, niż wymienione w ust. 2.

**§5. 1.** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w §4 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne.
3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem, przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektami takimi jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze i inne.
4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym.
5. Zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
  - 1) o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie przekraczającej 250 m<sup>2</sup>;
  - 2) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

**§6.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów komunikacji;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji oraz dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

07. LIP. 2021
- a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całego budynku lub zespołu budynków na działce budowlanej,
  - b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
    - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
    - ścian elewacji – drewno, tynk, beton, cegła licowa, kamień, okładziny ceramiczne imitujące kamień lub cegłę;
    - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz okładzin z blachy trapezowej lub falistej,
  - c) kolorystyka budynków:
    - dachów – czerwień, brąz lub szarość; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
    - ścian elewacji – drewno, cegła licowa, kamień, okładziny ceramiczne w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,
    - elementów elewacji nie będących ścianami – dowolna;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub regulacji stanów prawnych nieruchomości; w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej o nie więcej niż 20%, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.

**§7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) korzystanie z terenu zgodnie z ograniczeniami w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
- 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU, dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, jako rozbudowę istniejących zakładów, w których występują substancje niebezpieczne; w przypadku lokalizacji zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska;
- 5) zakaz lokalizacji, z wyjątkiem terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-2PU, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy dróg, infrastruktury kolejowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-3PU należy traktować jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; na ich obszarze może być utworzona strefa przemysłowa; w granicach strefy przemysłowej wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia stosuje się odpowiednio;
  - 8) tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone symbolami 6UMW-8UMW, 18UMW, 33UMW, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 7MW-10MW oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 3U-8U, 13U-14U zlokalizowane są w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Sierpc; dla terenów tych stosuje się odpowiednio wymogi dla zabudowy śródmiejskiej i śródmiejskiej uzupełniającej określone w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
  - 9) zakaz eksploatacji kopalni w obszarze.
2. W obszarze objętym planem **ochronie podlega** pomnik przyrody – topola w parku miejskim przy ul. Wiosny Ludów objęta ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, oznaczona na rysunku planu.
  3. W zakresie **ochrony przed hałasem**:
    - 1) wskazuje się, do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
    - 2) przy realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach terenów przylegających bezpośrednio do drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem 1KDS, ulic głównych, oznaczonych symbolami 1KDG-7KDG, ulic zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ-3KDZ, obowiązuje zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną w budynkach.
  4. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 6.
  5. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
    - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 lit. a i § 11 pkt 4 lit. b tiret pierwsze;
    - 2) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 3;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 4;
    - 4) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych, w granicach wyznaczonych terenów ochronnych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 3 i 4.
  6. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez:
    - 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
    - 2) obowiązek urządzenia na każdej zabudowanej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem ich selektywnego zbierania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
    - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych dla kilku nieruchomości;
    - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń do zbierania i segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg, dróg wewnętrznych oraz na terenach zieleni urządzonej.



7. Ustala się **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez: **07. LIP 2021**

- 1) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej **wyłącznie do infrastruktury** telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach wyznaczonych tymczasowych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do skablowania; po skablowaniu linii ograniczenia nie obowiązują.

**§8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
  - a) dawne koszary, obecnie Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Płocka 38, wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego decyzją z dnia 3 września 2010 r. pod nr A 998, oznaczony na rysunku planu nr 1,
  - b) budynek Domu Kultury w Sierpcu, ul. Piastowska 39, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego decyzją z dnia 13 maja 2009 r. pod nr 491/2009, oznaczony na rysunku planu nr 2,
  - c) budynek dworca kolejowego, oznaczony na rysunku planu nr 3a, budynek pracowników kolei, oznaczony na rysunku planu nr 3b, wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 5 października 1999 r. pod nr 181;
- 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary zabytkowe:
  - a) dawna cerkiew, obecnie Sąd Rejonowy, ul. Wiosny Ludów 1, oznaczony na rysunku planu nr 1,
  - b) budynek dawnej Szkoły Podstawowej nr 1 w Sierpcu, oznaczony na rysunku planu nr 2,
  - c) dawny kościół ewangelicki, obecnie kościół parafialny p.w. św. Stanisława Kostki, murowany, z lat 1911-1913, oznaczony na rysunku planu nr 3,
  - d) zespół zabudowy śródmiejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego;
- 3) obejmuje się ochroną ustaleniami planu miejsca pamięci narodowej:
  - a) tablicę na budynku dawnego aresztu śledczego przy ul. Jana Pawła II, upamiętniającą Polaków zamordowanych przez Niemców w budynku aresztu śledczego podległego gestapo w latach 1939-1942, oznaczoną na rysunku planu nr 1,
  - b) dwie tablice ku czci nauczycieli z Sierpca i powiatu sierpeckiego poległych i pomordowanych w latach 1939-45, Dom Nauczyciela, przy ul. Braci Tułdzieckich, oznaczone na rysunku planu nr 2,
  - c) pomnik ku czci oficerów ziemi sierpeckiej pomordowanych w obozach sowieckich w 1940 r. przy ul. Jana Pawła II w parku miejskim, oznaczony na rysunku planu nr 3,
  - d) pomnik pamięci poległych za wolność ojczyzny uczestników Powstania Listopadowego, przy ul. Wiosny Ludów w parku miejskim, oznaczony na rysunku planu nr 4,
  - e) pomnik w hołdzie Żołnierzom Września 1939 r. i Armii Krajowej, przy zbiegu ul. Wiosny Ludów i Płockiej, oznaczony na rysunku planu nr 5.
2. Zagospodarowanie **obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w ust.1 pkt 1, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

07 LIP 2021

3. Dla ochrony **obiektów i obszarów zabytkowych**, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a-c, ustala się obowiązek zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów oraz rodzaju materiałów budowlanych.
4. Dla ochrony **zespołu zabudowy śródmiejskiej miasta Sierpc**, o którym mowa w ust.1 pkt. 2 lit. d, wyznacza się **strefę konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego**, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
- 1) dla zabudowy:
    - a) wysokość budynków – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym czwarta kondygnacja nadziemna może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) dachy spadziste o spadkach od 30° do 45°,
    - c) pokrycia dachów – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym,
    - d) rozmieszczenie osiowe otworów drzwiowych i okiennych na wszystkich kondygnacjach elewacji frontowych,
    - e) uwidoczniony cokół oraz gzyms dachowy.
5. Dla ochrony **miejsz pamięci narodowej**, o których mowa w ust.1 pkt 3, ustala się:
- 1) zachowanie istniejących pomników i tablic, z możliwością zmiany lokalizacji w granicach terenu z zachowaniem ich właściwej ekspozycji;
  - 2) zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż 20,0 m od istniejących pomników i tablic:
    - a) miejsc do gromadzenia odpadów,
    - b) reklam.
6. Nie wprowadza się wymogów w zakresie **ochrony dóbr kultury współczesnej** ze względu na nie występowanie ich w obszarze.
- §9.** 1. W zakresie **zasad kształtowania przestrzeni publicznych i miejsc publicznych** wskazuje się granice obszarów przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu:
- 1) ulice:
    - a) Płocka na odcinku od Placu Kardynała St. Wyszyńskiego do parku miejskiego w granicach obszaru,
    - b) Piastowska na odcinku od skrzyżowania z ulicą Płocką i G. Narutowicza do skrzyżowania z ulicą Wiosny Ludów,
    - c) Jana Pawła II na odcinku od skrzyżowania z ulicą Konstytucji 3-go Maja do skrzyżowania z ulicą Piastowską;
  - 2) teren Dworca Kolejowego wraz z jego otoczeniem;
  - 3) park miejski wraz z przyległymi odcinkami ulic: Wiosny Ludów, Płockiej, Parkowej i Braci Tułodzieckich;
  - 4) zbiornik wodny Jeziórka z zielenią towarzyszącą i przyległymi odcinkami ulic: Świętokrzyską, Aleksandra Fredry i Piastowskiej.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
- 1) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad schodów i balkonów o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów w granicach wyodrębnionego obszaru;
  - 2) lokalizacja obiektów tymczasowych, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
  - 3) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
  - 4) zagospodarowanie terenów wchodzących w skład obszarów przestrzeni publicznej oraz kształtowanie zabudowy w ich otoczeniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§10.** 1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:



07 LIP 2021

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkiem – spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, o ile takie wprowadzono;
  - 2) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) lokalizację obiektów budowlanych przy drogach publicznych – z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów, przy czym rozbudowa winna respektować wyznaczone linie zabudowy.
  3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remonty istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
  4. Możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego.
  5. Nakazuje się lokalizację budynków w obszarze przy łącznym spełnieniu wymogów wynikających z wyznaczonych w planie, oznaczonych na rysunku planu: obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, strefy lokalizacji garaży, strefy zieleni urządzonej, strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, tymczasowej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do składowania, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, ochrony środowiska oraz zagospodarowania wodami.

**§11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) ochronie podlega pomnik przyrody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 3) ochronie podlegają ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK” w granicach terenów ochronnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia „EMPEGEK” zakazuje się:
  - a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, ścieków ze stacji uzdatniania wody spełniających wymogi i warunki zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także ścieków z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w ilości nie mniejszej niż 5,0 m<sup>3</sup> na dobę,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków oraz gnojowicy,
  - c) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,

**07 LIP. 2021**

- d) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, a także rurociągów do ich transportu,
- e) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami usługowymi posiadającymi uszczelnioną nawierzchnię i posiadającymi urządzenia oczyszczające i systemy odprowadzające wody opadowe i roztopowe,
- f) lokalizowania przedsięwzięć, dla których sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko jednoznacznie wskazuje na zagrożenie dla wód podziemnych i powierzchniowych,
- g) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych,
- h) stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na ich wprowadzenie do obrotu zaklasyfikowano jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska,
- i) wydobywania kopalin metodą odkrywkową,
- j) wykonywania robót melioracyjnych,
- k) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia wodociągu miejskiego „EMPEGEK” w Sierpcu,
- l) wykonywania odwodnień górniczych oraz budowlanych z wyjątkiem wykonywania odwodnień związanych z budową lub modernizacją infrastruktury technicznej;
- 4) ochronie podlegają ujęcia wód podziemnych na terenie Browaru Kasztelan, w granicach terenów ochronnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
- a) w granicach terenu ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami,
- b) w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia Browaru Kasztelan zakazuje się:
- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych oraz ścieków ze stacji uzdatniania wody, spełniających wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - rolniczego wykorzystania ścieków oraz gnojowicy,
  - lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
  - lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych,
  - wydobywania kopalin metodą odkrywkową,
  - lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia na terenie Browaru Kasztelan w Sierpcu,
  - stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na ich wprowadzanie do obrotu zaklasyfikowano jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska;
- 5) ochronie podlegają tereny w granicach terenów zamkniętych ustalonych w związku z przebiegiem linii kolejowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geodezji i kartografii;
- 6) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie ze wskazaniem dla poszczególnych terenów;
- 7) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których:
- a) obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego,
- b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew,
- c) dopuszcza się lokalizację wyłącznie:
- obiektów małej architektury tj. pomniki, rzeźby, fontanny, ławki, kosze, obudowy drzew, pachotki o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów,
  - urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - parkingów i dróg wewnętrznych;

- 9) wyznacza się strefę lokalizacji garaży, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w granicach których są zlokalizowane;
- 10) wyznacza się strefę konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego, w granicach której obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- 11) wyznacza się strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach której zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew osiągających wysokość przekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu;
- 12) wyznacza się tymczasową strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania – o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach której zakazuje się do czasu skablowania linii:
- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew osiągających wysokość przekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu;
- 13) obiekty o wysokości przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych;
- 14) na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

**§12. W zakresie zasad i warunków w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:**

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

**§13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej ponadlokalnej poprzez teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem 1KDS, tereny ulic głównych, oznaczonych symbolami 1KDG-7KDG oraz tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ-3KDZ;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych:
    - ulic głównych, oznaczone symbolami 1KDG-7KDG,
    - ulic zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ-3KDZ,
    - ulic lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL-11KDL,
    - ulic dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD-26KDD,
  - b) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1KX-5KX,
  - c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW-8KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego; parametry ulic, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i dróg wewnętrznych oraz warunki ich dostępności komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej, niż określona w poniższej tabeli, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

Lp.	Przeznaczenie obiektu lub terenu	Kategoria, funkcja	Jednostka odniesienia	Ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych
-----	----------------------------------	--------------------	-----------------------	--



				na jednostkę odniesienia	na obiekt
	1	2	3	4	5
1	budownictwo mieszkaniowe	jednorodzinne	1 mieszkanie	1	nie określa się
		wielorodzinne	1 mieszkanie	1	nie określa się
2	usługi	obiekty zamieszkania zbiorowego	10 łóżek	2	2
		administracja publiczna	40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	2
		biura	40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	1
		handel detaliczny	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	1
		handel hurtowy	30 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1	1
		lokalne punkty usług bytowych (usługi rzemieślnicze, drobne naprawy itp.)	1 obiekt	1	nie określa się
		restauracje, bary, kawiarnie i kluby	4 miejsca konsumpcyjne	1	2
		usługi motoryzacyjne	1 stanowisko obsługi	2	1
		pozostałe usługi	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	1
3	parki i tereny zieleni	parki i tereny zieleni z funkcjami rekreacyjnymi, z wyłączeniem skwerów	500 m <sup>2</sup> pow.	1	nie określa się
4	nauka, szkolnictwo, żłobki	szkoły pomaturalne i szkoły wyższe	10 miejsc dydaktycznych	1	2
		szkoły podstawowe, gimnazja i licea	25 uczniów	1	2
		przedszkola i żłobki	25 dzieci	1	2
5	ochrona zdrowia	przychodnie publiczne i niepubliczne	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	3
6	obiekty kultu religijnego	kościół	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	5
7	ogródki działkowe	ogródki działkowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3	nie określa się
8	zakłady produkcyjne	zakłady produkcyjne, magazyny	4 zatrudnionych na zmianie	1	2
9	dworce autobusowe i kolejowe	dworce autobusowe i kolejowe	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	5

3. Nakazuje się miejsca do parkowania urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży w tym garaży podziemnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Nakazuje się w ramach miejsc do parkowania, wyliczonych zgodnie z ust. 2, urządzić stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić **miejsca postojowe dla rowerów** w ilości dostosowanej do programu użytkowego budynku nie mniejszej niż:

- 1) dla obiektów nauki i szkolnictwa - 2 stanowiska na 1 salę dydaktyczną;
- 2) dla pozostałych terenów - na każde 6 miejsc postojowych dla samochodów 1 miejsce dla rowerów.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
- b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
  - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji a liniami zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu,
  - w liniach rozgraniczających terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i dróg wewnętrznych,
  - dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz projektowane przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z wymogami lit b;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) sieć musi posiadać parametry i być wyposażona w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych. Minimalna średnica przewodów nie mniejsza niż 63 mm,
- c) respektowanie wymogów ochronnych określonych dla ustanowionych, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów ochronnych ujęć wód, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3 i 4,
- d) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e i f,
- e) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
- f) budowę nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę, z zastrzeżeniem §11 pkt 3 i 4, dopuszcza się:
  - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z utworów czwartorzędowych, w przypadku braku dostępu lub możliwości technicznych podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej,
  - na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności, w tym produkcji wód mineralnych i żywności;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych** ustala się:

- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica przewodów nie mniejsza niż 150 mm,

- c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, w systemie rozdzielczym,
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - e) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni i podczyszczalni ścieków przemysłowych,
  - f) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,
  - g) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 lit. a i § 11 pkt 4 lit. b tiret pierwsze;
  - h) budowę nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica przewodów nie mniejsza niż 150mm,
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d i e; wody te należy odprowadzić do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - d) możliwość odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w granicach działki budowlanej; na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-3PU, dla ograniczenia obciążenia hydraulicznego odbiorników obowiązuje zastosowanie zbiorników retencyjnych,
  - e) możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi dla kilku nieruchomości,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic – do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach ulic lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni drogowej – do ziemi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) rozbudowę sieci gazowej,
  - b) minimalną średnicę przewodów nie mniejszą niż 63 mm,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - d) w przypadku braku dostępu do sieci gazowej dopuszcza się stosowanie podziemnych zbiorników na gaz płynny lub zbiorników nadziemnych sytuowanych od strony miejsc publicznych w odległości większej niż wyznaczone linie zabudowy;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) rozbudowę sieci ciepłej,
  - b) zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy ciepłowni zlokalizowanej na terenie infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczonym symbolem 1I-C,
  - c) zaopatrzenie w ciepło z:
    - indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi,
    - sieci ciepłej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:



07 LIP 2021

- w granicach obszaru przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji linii napowietrznych,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV lokalizować wyłącznie w wyznaczonych strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- b) możliwość użytkowania i przebudowy w istniejącym przebiegu linii napowietrznych, m.in. polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, słupów lub ich położenia, do czasu przejęcia ich funkcji przez linie kablowe;
- c) możliwość zachowania istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących,
- d) dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych napowietrznych (słupowych) i wewnętrznych oraz innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
- e) możliwość budowy obiektów służących produkcji energii elektrycznej na terenie infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczonym symbolem 11-C,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- g) w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
- h) nakaz skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania, w terminie do dnia 31.12.2028 r.,
- i) w tymczasowej strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 pkt 12,
- j) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych z zachowaniem wymogów pkt 8,
- k) realizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) zakaz budowy instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru,
  - c) panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** ustala się:
  - a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno - kablowym, przy czym w granicach obszarów przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji linii napowietrznych,
  - b) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** ustala się:
  - a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z sieci telekomunikacyjnej,
  - c) możliwość budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem wiat przystankowych, kiosków ulicznych, przy czym w granicach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych; zakaz nie dotyczy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-3PU;
- 4) możliwość zachowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oznaczonych jako napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania do 31.12.2028 r; do czasu skablowania linii obowiązują ustalenia §11 pkt 12.

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

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

**§17.** Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1UMW – 35UMW**

1. **Przeznaczenie** – zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna, przy czym:
  - 1) na terenach 19UMW, 26UMW-32UMW, 35UMW zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) na terenach 1UMW-19UMW, 23UMW-28UMW, 31UMW, 32UMW, 34UMW i 35UMW zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej;
  - 3) na terenie 33UMW ogranicza się zakres usług do usług oświaty, kultury i sportu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) forma zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne i usługowe – wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
    - b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
    - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy,
    - d) dla terenu 12UMW dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako zespołu budynków w granicach strefy lokalizacji garaży, oznaczonej na rysunku planu;
  - 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenach: 1UMW-10UMW, 15UMW, 17UMW-18UMW, 33UMW:
      - w pasie o głębokości 15,0 m od wyznaczonych w planie linii zabudowy – 1,0,
      - poza pasem, o którym mowa w tiret pierwsze – 0,6;
    - b) na terenie 11UMW – 1,0,
    - c) na terenach: 12UMW-14UMW, 16UMW, 20UMW-23UMW, 26UMW-32UMW, 35UMW – 0,5,
    - d) na terenie 19UMW, 24UMW, 25UMW – 0,7,

Sierpc, dnia **07 LIP 2021**

- e) na terenie 34UMW – 0,4;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: 1UMW-5UMW, 7UMW-8UMW, 33UMW:
    - w pasie o głębokości 15,0 m od wyznaczonych w planie linii zabudowy – minimalna: 0,2, maksymalna: 5,0,
    - poza pasem, o którym mowa w tiret pierwsze – minimalna: 0,1 maksymalna: 3,0;
  - b) na terenach: 6UMW, 9UMW-10UMW, 15UMW, 17UMW-18UMW:
    - w pasie o głębokości 15,0 m od wyznaczonych w planie linii zabudowy – minimalna: 0,2, maksymalna: 4,0,
    - poza pasem, o którym mowa w tiret pierwsze – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,4;
  - c) na terenie 11UMW – minimalna: 0,2, maksymalna: 5,0;
  - d) na terenach: 12UMW-14UMW, 20UMW-23UMW, 26UMW-30UMW, 32UMW, 35UMW – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0,
  - e) na terenie 16UMW – minimalna: 0,2, maksymalna: 3,0,
  - f) na terenie 19UMW, 24UMW – minimalna: 0,2, maksymalna: 2,5,
  - g) na terenie 25UMW – minimalna: 0,2, maksymalna: 3,5,
  - h) na terenie 31UMW – minimalna: 0,2, maksymalna: 2,5,
  - i) na terenie 34UMW – minimalna: 0,05, maksymalna: 1,6
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1UMW-19UMW, 33UMW:
    - w pasie o głębokości 15,0 m od wyznaczonych w planie linii zabudowy – 0%,
    - poza pasem, o którym mowa w tiret pierwsze – 15%,
  - b) na terenach: 20UMW-23UMW, 35UMW – 30%,
  - c) na terenach: 24UMW-32UMW – 15%,
  - d) na terenie 34UMW – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1UMW-5UMW, 7UMW-8UMW, 11UMW, 25UMW, 33UMW – 4, przy czym czwarta kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenach: 6UMW, 9UMW-10UMW, 12UMW-15UMW, 18UMW, 20UMW-24UMW, 26UMW-27UMW, 30UMW, 32UMW, 34UMW, 35UMW – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenie 16UMW – 5,
    - na terenach: 17UMW, 19UMW, 28UMW-29UMW – 3,
    - na terenie 31UMW – 4,
  - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1UMW-5UMW, 7UMW-8UMW, 11UMW, 16UMW, 25UMW, 33UMW – 17,5 m,
    - na terenach: 6UMW, 9UMW-10UMW, 12UMW-15UMW, 18UMW, 20UMW-24UMW, 26UMW-27UMW, 30UMW, 32UMW, 35UMW – 14,0 m,
    - na terenach: 17UMW, 19UMW, 28UMW-29UMW – 12,5 m,
    - na terenie 31UMW – 15,0 m,
    - na terenie 34UMW – 12,0 m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 4,5 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - na terenach: 1UMW-5UMW, 7UMW-8UMW, 11UMW, 17UMW, 19UMW, 25UMW, 28UMW-29UMW, 33UMW – 12,5 m,
    - na terenach: 6UMW, 9UMW-10UMW, 12UMW-15UMW, 18UMW, 20UMW-24UMW, 26UMW-27UMW, 30UMW, 32UMW, 35UMW – 9,5 m,



- na terenie 16UMW – 17,5 m,
- na terenie 31UMW – 14,0 m,
- na terenach 34UMW – 8,0 m;
- b) gospodarczych i garażowych – 4,5 m;
- 8) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 12UMW-14UMW, 20UMW-23UMW, 35UMW – czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 40° do 55° przy czym dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy dwuspadowe lub trójspadowe,
    - na terenie 6UMW – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30° do 40°, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
    - na pozostałych terenach – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem tiret czwarte,
    - dla budynków lub ich części lokalizowanych poza częścią frontową działki budowlanej dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 20°,
  - b) gospodarczych i garażowych – dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - a) na terenach: 12UMW-14UMW – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej,
  - b) na terenach: 20UMW-23UMW, 32UMW, 35UMW – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej,
  - c) na pozostałych terenach :
    - dla budynków lub ich części lokalizowanych w części frontowej działki budowlanej – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się kierunek prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku zastosowania, w zgodzie z ustaleniami pkt 8, dachu płaskiego lub dachu stromego z połacią widoczną od strony frontu działki budowlanej o kierunku okapu prostopadłym do kierunku głównej kalenicy,
    - dla pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3.

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 1UMW-18UMW, 20UMW-25UMW, 31UMW-33UMW w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;
- 3) dla terenów 6UMW-8UMW, 18UMW i 33UMW obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 8;
- 4) dla terenu 6UMW oraz części terenu 8UMW, w granicach wyznaczonej strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4;
- 5) dla terenu 20UMW obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
- 6) dla terenów 26UMW i 29UMW-30UMW, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 lit. b;
- 7) dla terenów 21UMW, 35UMW w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 11 pkt 14;

- 8) dla terenu 27UMW, dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki dopuszczone do zachowania bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach: 2UMW-3UMW, 9UMW-11UMW - 150 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 1UMW, 4UMW-6UMW, 15UMW-19UMW, 25UMW-28UMW, 30UMW - 300 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 7UMW-8UMW, 20UMW-24UMW, 29UMW, 32UMW-35UMW - 550 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 12UMW-14UMW, 31UMW - 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach: 2UMW, 9UMW-11UMW - 6,0 m,
  - b) na terenach: 1UMW, 3UMW-8UMW, 16UMW, 18UMW-19UMW, 24UMW-30UMW, 33UMW-34UMW - 13,0 m,
  - c) na terenach: 12UMW-15UMW, 17UMW, 20UMW-23UMW, 31UMW-32UMW, 35UMW - 19,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) dla terenu 8UMW i 33UMW - od 40° do 140°,
  - b) dla pozostałych terenów - od 70° do 110°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2-5.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**

**§18. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN – 26MN**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi, przy czym:
  - a) powierzchnia pomieszczeń związanych z funkcją usługową nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, z wyłączeniem powierzchni budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe:
    - na terenach: 4MN-6MN, 9MN-12MN, 14MN-17MN, 20MN-26MN - wolnostojące,
    - na terenach: 1MN-3MN, 7MN-8MN, 13MN, 19MN - wolnostojące lub bliźniacze; dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

Sierpc, dnia ..... **07. LIP. 2021** .....

- na terenie 18MN – szeregowe; obowiązuje lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- b) budynki gospodarcze i garażowe:
  - wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym,
  - na terenach: 1MN-24MN dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy pozostałych budynków na działce budowlanej;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1MN, 3MN-7MN, 9MN-17MN, 19MN-24MN – 0,4,
  - b) na terenie 2MN – 0,6,
  - c) na terenach: 8MN, 18MN – 0,5;
  - d) na terenach: 25MN-26MN – 0,2,
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: 1MN, 3MN-7MN, 9MN-17MN, 19MN-24MN – minimalna: 0,05, maksymalna: 1,6,
  - b) na terenie 2MN – minimalna: 0,05, maksymalna: 2,4,
  - c) na terenach: 8MN, 18MN – minimalna: 0,05, maksymalna: 2,0,
  - d) na terenach: 25MN-26MN – minimalna: 0,05, maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1MN-24MN – 20%,
  - b) na terenach: 25MN-26MN – 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1MN-24MN – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenach: 25MN-26MN – 2,
  - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1MN-24MN – 11,5 m,
    - na terenach: 25MN-26MN – 10,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach: 1MN-24MN – 4,0 m,
    - na terenach: 25MN-26MN – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1MN-24MN – 8,0 m,
    - na terenach: 25MN-26MN – 6,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 4,0 m;
- 8) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°; na terenach 1MN-24MN dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach 1MN-24MN – płaskie,
    - na terenach 25MN-26MN – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - a) dla budynków lub ich części lokalizowanych w części frontowej działki budowlanej – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się kierunek prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy do granicy z sąsiednią działką



- budowlaną w przypadku zastosowania, w zgodzie z ustaleniami pkt 8, dachu  
płaskiego lub dachu stromego z połącją widoczną od strony frontu działki  
budowlanej o kierunku okapu prostopadłym do kierunku głównej kalenicy,  
b) dla pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej  
działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;  
10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3.

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 12MN-15MN w granicach terenów ochrony pośredniej obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;
- 3) dla części terenu 26MN, w granicach wyznaczonej tymczasowej strefy technologicznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania, obowiązują ustalenia §11 pkt 12;
- 4) dla terenu 25MN w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów: 1MN-17MN, 19MN-23MN – 400,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 18MN – 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu 24MN – 600,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów: 25MN-26MN – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów: 1MN-17MN, 19MN-23MN – 13,0 m,
  - b) dla terenu 18MN – 5,0 m,
  - c) dla terenów: 24MN-26MN – 17,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - b) dla terenów 24MN-26MN – od 40° do 140°,
  - c) dla pozostałych terenów – od 60° do 120°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - 30%.**

**§19. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1UMN – 16UMN**

1. **Przeznaczenie:** zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna, realizowane jako funkcje wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej, przy czym:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej;

- 2) na terenach 8UMN-14UMN zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe:
    - wolnostojące,
    - na terenach: 1UMN-8UMN, 10UMN-13UMN, 15UMN – dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w tym w zabudowie bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym; dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1UMN-13UMN, 16UMN – 0,4,
  - b) na terenie: 14UMN – 0,3,
  - c) na terenie: 15UMN – 1,0;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: 1UMN-13UMN, 16UMN – minimalna: 0,05, maksymalna: 1,6,
  - b) na terenie: 14UMN – minimalna: 0,05, maksymalna: 0,9,
  - c) na terenie 15MNU – minimalna: 0,2, maksymalna: 4,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1UMN-7UMN, 10UMN-13UMN, 16UMN – 20%,
  - b) na terenach: 8UMN-9UMN, 14UMN – 30%,
  - c) na terenie 15UMN – 0%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1UMN-13UMN, 15UMN-16UMN – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenie: 14UMN – 2,
  - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1UMN-13UMN, 15UMN-16UMN – 12,0 m,
    - na terenie: 14UMN – 10,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach: 1UMN-13UMN, 15UMN-16UMN – 5,0 m,
    - na terenie: 14UMN – 8,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach: 1UMN-14UMN – 8,0 m,
    - na terenach: 15UMN-16UMN – 6,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 8) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°-40° lub dachy płaskie,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach: 1UMN-13UMN – płaskie,
    - na terenach: 14UMN-16UMN – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu:

- a) dla budynków lub ich części lokalizowanych w części frontowej działki budowlanej – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się kierunek prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku zastosowania, w zgodzie z ustaleniami pkt 8, dachu płaskiego lub dachu stromego z połacią widoczną od strony frontu działki budowlanej o kierunku okapu prostopadłym do kierunku głównej kalenicy,
- b) dla pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3.

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 1UMN-7UMN i 15UMN-16UMN w przypadku realizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej, związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;
- 3) dla terenów 7UMN-11UMN, w granicach terenów ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 lit. b;
- 4) dla części terenu 9UMN, w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia § 11 pkt 11;
- 5) dla części terenu 14UMN, w granicach wyznaczonej tymczasowej strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania, obowiązują ustalenia § 11 pkt 12;
- 6) dla terenu 9UMN, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 11 pkt 14.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach: 1UMN-2UMN, 16UMN – 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 3UMN-8UMN, 10UMN-11UMN, 13UMN, 15UMN – 400,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 9UMN, 12UMN, 14UMN – 900,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach: 1UMN-8UMN, 10UMN-11UMN, 13UMN, 15UMN-16UMN – 15,0 m,
  - b) na terenach: 9UMN, 12UMN, 14UMN – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) na terenach: 1UMN-11UMN, 15UMN-16UMN – od 70° do 110°,
  - b) na pozostałych terenach – od 40° do 140°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2-5.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**



**§20. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW – 13MW**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi biurowe w wydzielonych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych,
  - b) na terenach 8MW i 10MW – funkcje usługowe do 100% powierzchni użytkowej pomieszczeń w parterach budynków mieszkalnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne – wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe – realizowane w formie zespołów budynków,
  - c) dla terenu 2MW ustala się możliwość realizacji budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako zespołów budynków w granicach strefy lokalizacji garaży, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z możliwością lokalizacji bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) na terenach 8MW i 10MW dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 11MW – 0,7,
  - b) na pozostałych terenach – 0,5,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: 1MW-2MW i 10MW – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0,
  - b) na terenach: 3MW-9MW i 12MW-13MW – minimalna: 0,1, maksymalna: 3,0,
  - c) na terenie 11MW – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1MW, 8MW i 10MW-11MW – 15%,
  - b) na pozostałych terenach – 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach 1MW-2MW i 10MW-11MW – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na pozostałych terenach – 5,
  - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach: 1MW-2MW i 10MW-11MW – 14,0 m,
    - na pozostałych terenach – 17,5 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 4,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - na terenach: 1MW-2MW i 10MW-11MW – 9,5 m,
    - na pozostałych terenach – 17,5 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 4,0 m;
- 9) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - na terenach: 2MW i 11MW – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 40° do 55°,
    - na pozostałych terenach – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie,

- b) budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
- a) na terenie 9MW – dowolny,
- b) na pozostałych terenach:
- dla budynków lub ich części lokalizowanych w części frontowej działki budowlanej – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się kierunek prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku zastosowania, w zgodzie z ustaleniami pkt 9, dachu płaskiego lub dachu stromego z połacią widoczną od strony frontu działki budowlanej o kierunku okapu prostopadłym do kierunku głównej kalenicy,
  - dla pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3.
- 3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 2) dla terenu 12MW, w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;
  - 3) dla części terenów: 6MW, 9MW i 11MW w granicach wyznaczonych stref zieleni obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
  - 4) dla terenów 7MW-10MW obowiązują ustalenia §7 ust. 1 pkt 8;
  - 5) dla terenu 1MW obowiązują ustalenia §8 ust. 5.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) na terenach: 1MW, 8MW, 10MW – 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach: 2MW-7MW, 9MW, 11MW-13MW – 900,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działek:
    - a) na terenach: 8MW, 10MW – 15,0 m,
    - b) na terenach: 1MW-7MW, 9MW, 11MW-13MW – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
- 7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**
- 8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**

**§21. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem 1MWU**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, przy czym:

07. LIP. 2021

Sierpc, dnia .....

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej,
- b) funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) funkcje usługowe mogą być realizowane wyłącznie:
- a) jako wolnostojące budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego – do 100% powierzchni użytkowej pomieszczeń na tych kondygnacjach,
- c) na trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku i wyższych kondygnacjach – wyłącznie usługi biurowe w wydzielonych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) zakazuje się budowy budynków garażowych;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna: 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 5;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – 17,5 m,
- b) usługowych – 12,0 m,
- c) gospodarczych – 4,0;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
- a) mieszkalnych – 17,5 m,
- b) usługowych – 12,0 m,
- c) budynków gospodarczych – 5,0 m;
- 9) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 30° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu – dowolny;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3.
- 3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;
- 3) dla części terenu w granicach wyznaczonych stref zieleni obowiązują ustalenia § 11 pkt 8.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek – 700,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 14.**
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2-5.



07 LIP 2021

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 15.
8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§22. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U – 26U**

1. **Przeznaczenie** – zabudowa usługowa, przy czym:
  - 1) na terenach 2U, 8U-9U, 12U-13U usługi z zakresu administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, usług biurowych, oświaty, przedszkoli, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi do lat 3, kultury, sportu;
  - 2) na terenie 4U usługi z zakresu kultu religijnego, kultury;
  - 3) na terenach 3U, 16U-17U, 21U-23U, 25U-26U usługi za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) na terenie 1U usługi z zakresu kultury, oświaty, sportu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) forma zabudowy:
    - a) budynki usługowe:
      - na terenach 3U, 5U, 7U-8U, 15U, 25U-26U – budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
      - na pozostałych terenach – budynki wolnostojące,
    - b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym;
  - 2) na terenach 3U, 5U, 7U-8U, 13U-15U, 17U, 19U, 21U, 25U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenach: 12U, 22U-23U, 25U – 0,3,
    - b) na terenach: 1U, 2U, 4U, 9U-11U, 15U, 24U, 26U – 0,4,
    - c) na terenach: 5U-6U, 8U, 13U, 17U-19U, 21U – 0,5,
    - d) na terenach: 3U, 7U, 14U, 20U – 0,7,
    - e) na terenie: 16U – 0,85;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) na terenach: 2U, 15U, 17U-18U, 26U – minimalna: 0,2, maksymalna: 2,0,
    - b) na terenach: 3U, 5U-8U, 14U, 16U, 19U, 21U – minimalna: 0,2, maksymalna: 2,8,
    - c) na terenach: 1U, 4U, 22U-23U, 25U – minimalna: 0,2, maksymalna: 1,2,
    - d) na terenach: 9U-13U, 24U – minimalna: 0,3, maksymalna: 1,6,
    - e) na terenie: 20U – minimalna: 0,3, maksymalna: 3,5;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenach: 4U, 8U-11U, 14U-17U, 18U-20U, 23U-24U, 26U – 15%,
    - b) na terenach: 3U, 5U, 7U, 16U – 0%,
    - c) na terenie 21U – 20%,
    - d) na pozostałych terenach – 30%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) usługowych:
      - na terenach: 2U, 4U, 19U-21U – 4, przy czym czwarta kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
      - na terenach: 1U, 3U, 7U, 10U-11U, 13U-14U, 17U-18U, 22U-25U – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

- na terenie 5U – 5, przy czym piąta kondygnacja nadziemna realizowana jako poddasze użytkowe,
- na terenach: 6U, 8U-9U, 12U, 15U, 26U – 4,
- na terenie: 16U – 2,
- b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych:
    - na terenach: 2U, 6U, 8U-9U, 12U, 15U, 19U-21U, 26U – 17,5 m,
    - na terenach: 1U, 3U, 7U, 10U-11U, 13U-14U, 17U-18U, 22U-25U – 14,0 m,
    - na terenach: 4U – 17,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości elementów architektonicznych budynku w postaci wież lub wieżyczek do 30,0 m,
    - na terenie 5U – 19,0 m,
    - na terenie: 16U – 10,0 m;
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach: 25U-26U – 6,0 m,
    - na pozostałych terenach – 5,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) usługowych:
    - na terenach: 2U, 4U, 8U, 19U-21U – 12,5 m,
    - na terenach: 1U, 3U, 7U, 10U-11U, 13U-14U, 16U-18U, 22U-25U – 9,0 m,
    - na terenach: 5U, 6U, 9U, 12U, 15U, 26U – 16,5 m,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach: 25U-26U – 6,0,
    - na pozostałych terenach – 5,0 m;
- 9) dachy:
  - a) budynków usługowych:
    - na terenach 4U, 11U, 22U-25U – czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 40° do 55°,
    - na terenie 5U w granicach wyznaczonej strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30° do 40°,
    - na terenie 1U – dachy dwuspadowe, czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie; dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych rozwiązań;
    - na pozostałych terenach oraz pozostałej części terenu 5U - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30° do 40° lub dachy płaskie,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
  - a) na terenach: 2U, 10U, 13U, 19U-21U, 25U-26U – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) na terenach: 9U, 12U 22U-25U – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej,
  - c) na terenach: 7U, 11U, 14U, 16U-18U – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej,
  - d) na terenach: 3U-4U – równoległy do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - e) na terenach: 1U, 5U-6U, 8U, 15U – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
  - a) tereny: 1U, 2U, 4U-5U, 8U-9U, 12U-13U należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- b) dla terenów: 6U-7U, 10U-11U, 14U-15U, 18U-20U, 24U w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach,
- c) tereny: 3U, 16U-17U, 21U-23U, 25U-26U nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dla terenów 8U i 23U, obowiązują ustalenia §11 pkt 1;
- 3) dla terenów 18U-21U w związku z położeniem w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;
- 4) część terenu 23U, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych, podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 5;
- 5) dla części terenu 25U, w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 6) dla terenów 3U-8U oraz 13U-14U obowiązują ustalenia §7 ust. 1 pkt 8;
- 7) dla terenów 4U-5U obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
- 8) dla terenów 3U-4U oraz części terenu 5U w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- 9) dla terenu 8U obowiązują ustalenia §8 ust. 5;
- 10) dla terenu 23U w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 11) dla terenów 23U oraz 25U, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek:
- a) na terenach: 1U, 4U, 9-10U, 12U – 1500,0 m<sup>2</sup>;
- b) na terenach: 2U, 5U-6U, 8U, 15U, 20U, 22U-23U, 25U – 600,0 m<sup>2</sup>;
- c) na terenach: 3U, 7U – 50,0 m<sup>2</sup>;
- d) na terenach: 11U, 13U, 19U, 21U, 26U – 900,0 m<sup>2</sup>;
- e) na terenie: 14U – 150,0 m<sup>2</sup>;
- f) na terenach: 16U-18U, 24U, 25U – 300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
- a) na terenach: 1U, 2U, 4U-6U, 8U-13U, 19U-21U, 26U – 20,0 m,
- b) na terenach: 3U, 7U – 4,0 m,
- c) na terenach: 14U-18U, 22U-25U – 15,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
- a) na terenach: 2U, 6U-7U, 9U, 11U-16U, 18U, 22U-25U – od 70° do 110°,
- b) na pozostałych terenach – od 40° do 140°.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
- 7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**
- 8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**



§23. Ustalenia dla terenu usług kultury, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1UKS**

1. **Przeznaczenie terenu** – tereny usług kultury, sportu i rekreacji.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
  - 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
  - 3) intensywność zabudowy – minimalna: 0,005, maksymalna: 0,9;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
  - 6) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m;
  - 7) maksymalna wysokość elewacji budynków – 16,0 m;
  - 8) dachy dwuspadowe, czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie; na obiektach sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych rozwiązań;
  - 9) kierunek głównej kalenicy dachu – dowolny;
  - 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – dowolne.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
  - 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) dla terenu obowiązują ustalenia §11 pkt 1;
  - 3) dla części terenu, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §14.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15.
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§24. Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami **1PU – 3PU**

1. **Przeznaczenie:**
  - 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) dopuszczalne:

- a) bocznicę kolejową,
- b) dla terenu 2PU: obiekty ciepłownictwa, obiekty elektroenergetyki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1PU - 0,7,
  - b) na pozostałych terenach - 0,5;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1PU – minimalna: 0,1, maksymalna: 3,5,
  - b) na pozostałych terenach – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 4) maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) dla terenu 1PU – 17,0 m; dla budynków lub ich części mieszczących wyłącznie urządzenia i instalacje do produkcji lub magazynowania dopuszcza się zwiększenie wysokości do 56,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów – 15,0 m; dla budynków lub ich części mieszczących wyłącznie urządzenia i instalacje do produkcji lub magazynowania dopuszcza się zwiększenie wysokości do 22,0 m;
- 5) budynki o wysokości większej niż 15,0 m lokalizować w odległości od wyznaczonych linii zabudowy nie mniejszej niż różnica ich wysokości i 15,0 m;
- 6) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – dowolne.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się;
- 2) dla części terenu 1PU, w granicach terenu ochrony bezpośredniej ujęć wód obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit a;
- 3) dla terenu 1PU w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;
- 4) w części terenu 1PU, w granicach wyznaczonych stref zieleni, obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
- 5) dla części terenów 1PU i 2PU w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 6) dla terenu 1PU, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1200,0 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30° do 150°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§25. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP – 9ZP**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) na terenie 1ZP – szaleń publiczny o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m<sup>2</sup>, obiekty handlowe o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m<sup>2</sup> każdy,
  - b) na terenie 5ZP – usługi administracyjno-biurowe, sądownictwo, usługi kultury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenach 2ZP-4ZP, 6ZP-8ZP;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan na terenie 9ZP;
- 3) na terenie 5ZP dopuszcza się realizację usług administracyjno-biurowych, sądownictwa, kultury wyłącznie w istniejących budynkach;
- 4) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1ZP – 0,15,
  - b) na terenie 5ZP – 0,2;
- 5) powierzchnia terenu zajętego przez wiaty i altany na terenach 2ZP-4ZP i 6ZP-8ZP – nieprzekraczająca 0,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1ZP – minimalna: 0,005, maksymalna: 0,15,
  - b) na terenie 5ZP – minimalna: 0,005, maksymalna: 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1ZP, 5ZP – 60%,
  - b) na terenach 2ZP-4ZP i 6ZP-8ZP – 80%,
  - c) na terenie 9ZP – 90%;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynków:
    - na terenie 1ZP – 5,0 m,
    - na terenie 5ZP – 19,0 m,
  - b) wiat i altan na terenach: 1ZP-8ZP – 7,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) na terenie 1ZP – 5,0 m,
  - b) na terenie 5ZP – 12,0 m,
- 10) dachy na terenach 1ZP-8ZP: dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków na terenach 1ZP i 5ZP – zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się: dla terenu 5ZP w przypadku realizacji usług kultury stosuje się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenu 5ZP obowiązują ustalenia §11 pkt 2;
- 3) dla terenu 7ZP, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;



07 LIP 2021

- 4) teren 9ZP, w granicach terenów zamkniętych, podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 5;
- 5) dla terenu 3ZP w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- 6) dla terenów 2ZP i 5ZP obowiązują ustalenia §8 ust. 3;
- 7) dla terenów 5ZP-7ZP, w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 9) dla terenów 8ZP i 9ZP w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 50,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 40° do 140°.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
- 7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15.
- 8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

**§26. Ustalenia dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem 1R**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) na działkach o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna: 0,005, maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków – 7,0 m;
- 7) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – dowolne.

3. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
  - 3) dla terenu, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie ustala się; tereny są przeznaczone na cele rolnicze, przepisów odrębnych dotyczących scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 14.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15.
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

**§27. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem 1WS**

1. **Przeznaczenie:**
- 1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami,
    - b) zieleń urządzona, pomosty, urządzenia rekreacyjne.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;
  - 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp dla prowadzenia prac konserwacyjnych;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.
3. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie klasyfikuje się;
  - 2) w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
  - 3) w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek – 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 4,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30° do 150°.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14.

Sierpc, dnia **07. LIP. 2021**

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nie nakazuje się zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami § 15.
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

**§28.** Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczonego symbolem 1 I-C

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa;
- 2) dopuszczalne – obiekty elektroenergetyki, obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi obiektów ciepłownictwa i elektroenergetyki, bocznic kolejowa, obiekty magazynowo-składowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 3) intensywność zabudowy – minimalna: 0,05, maksymalna: 1,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) wysokość budynków oraz wysokość elewacji budynków – 20,0 m;
- 6) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – dowolne.

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie klasyfikuje się;
- 2) dla części terenu, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, obowiązują ustalenia § 11 pkt 8.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 40° do 140°.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2-5.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami § 15.



8. **Sławka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%**

**§29. Ustalenia dla terenu publicznego placu, oznaczonego symbolem 1KP**

1. **Przeznaczenie terenu** – teren publicznego placu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ukształtowanie zintegrowanej przestrzeni ogólnodostępnej, obejmującej rozwiązania komunikacji pieszej, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
  - 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie klasyfikuje się;
  - 2) nie ustala się szczególnych wymogów.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 2500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 22,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 14.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami § 15.
8. **Sławka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**

**§30. Ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolami 1KK-3KK**

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) podstawowe – tereny komunikacji kolejowej;
  - 2) dopuszczalne dla terenu 2KK – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w ramach zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) lokalizacja zabudowy w granicach terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
  - 3) intensywność zabudowy – minimalna: 0,001, maksymalna: 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
  - 6) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;

- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków – 10,0 m;
- 8) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°; o symetrycznym układzie
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu – dowolny;
- 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – dowolne.

3. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
  - 1) dla części terenu 1KK, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b;
  - 2) tereny, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych, podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 5;
  - 3) dla części terenu 1KK w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 11.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2-5.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15.
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

**§31.** 1. Układ komunikacyjny obszaru planu tworzą drogi publiczne: drogi ekspresowe, ulice główne, ulice zbiorcze, ulice lokalne, ulice dojazdowe, publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego symbolem 1KDS, ustala się:
  - 1) **przeznaczenie** – droga ekspresowa;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 0,0 m do 36,7 m,
    - b) podstawowy przekrój ulicy – jedno lub dwujezdniowy,
    - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
    - d) zakaz obsługi komunikacyjnej przyległych działek i terenów,
    - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się;
  - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;

- 6) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Sierpiec, dnia ..... 07.11.2021...

3. Dla terenów ulic głównych, oznaczonych symbolami 1KDG – 7KDG, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – ulice główne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDG – od 18,2 m do 55,4 m, 2KDG – od 18,0 m do 38,5 m, 3KDG – od 17,0 m do 35,0 m, 4KDG – od 10,0 m do 36,0 m, 5KDG – od 21,0 m do 37,0 m, 6KDG – od 28,0 m do 31,0 m, 7KDG – od 18,0 m do 23,0 m,
  - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
  - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nie posiadających dostępu do dróg klasy niższej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
  - a) dla części terenów 1KDG-2KDG i 4KDG-5KDG, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b,
  - b) dla części terenów 1KDG-2KDG i 3KDG-4KDG, w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 2,
  - c) dla terenu 1KDG, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14,
  - d) dla części terenów 3KDG-4KDG, w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

4. Dla terenów ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ – 3KDZ, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – ulice zbiorcze;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDZ – od 11,0 m do 32,4 m, 2KDZ – od 20,0 m do 37,5 m, 3KDZ od 0,0 m do 10,2 m,
  - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
  - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przyległych działek nie posiadających dostępu do dróg klasy niższej,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** nie ustala się;
- 3) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
- 5) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.



5. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL – 11KDL**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulice lokalne;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDL – od 19,4 m do 32,2 m, 2KDL – od 10,0 m do 15,4 m, 3KDL – od 12,0 m do 27,0 m, 4KDL – od 17,3 m do 27,0 m, 5KDL – od 12,8 m do 16,2 m, 6KDL – od 31,3 m do 32,3 m, 7KDL – od 20,5 m do 23,6 m, 8KDL – od 12,6 m do 21,0 m, 9KDL – od 13,0 m do 33,6 m, 10KDL – od 12,3 m do 31,0 m, 11KDL – od 21,3 m do 40,4 m,
    - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
    - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
    - d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
    - a) dla części terenów 5KDL i 9KDL, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b,
    - b) dla części terenu 9KDL, w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
    - c) dla części terenów 3KDL i 5KDL, w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 2,
    - d) dla terenów 9KDL-10KDL, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14;
  - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
  - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.
6. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD – 26KDD**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulice dojazdowe;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD – od 13,2 m do 15,5 m, 2KDD – od 6,0 m do 17,0 m, 3KDD – od 8,6 m do 21,0 m, 4KDD – od 10,7 m do 25,4 m, 5KDD – od 14,0 m do 21,3 m, 6KDD – od 6,3 m do 15,0 m, 7KDD – od 9,7 m do 15,0 m, 8KDD – 11,0 m, 9KDD – od 10,7 m do 14,0 m, 10KDD – od 8,0 m do 20,0 m, 11KDD – od 7,6 m do 12,7 m, 12KDD – od 8,3 m do 14,0 m, 13KDD – 13,3 m, 14KDD – od 5,5 m do 22,0 m, 15KDD – od 5,5 m do 12,0 m, 16KDD – od 9,0 m do 9,3 m, 17KDD – od 9,0 m do 14,0 m, 18KDD – 9,0 m, 19KDD – od 8,3 m do 33,3 m, 20KDD – 14,0 m, 21KDD – od 4,5 m do 7,8 m, 22KDD – od 10,0 m do 16,0 m, 23KDD – od 5,0 m do 10,0 m, 24KDD – od 15,0 m do 20,0 m, 25KDD – od 4,0 m do 24,0 m, 26KDD – od 5,0 m do 10,0 m,
    - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy,
    - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
    - d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego – wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
    - a) dla terenów 10KDD, 12KDD-14KDD, 19KDD-20KDD, 24KDD-25KDD, w granicach terenu ochrony pośredniej, obowiązują ustalenia §11 pkt 4 lit. b,
    - b) część terenów 24KDD-26KDD, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych, podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 5,

- c) dla części terenu 23KDD, w granicach wyznaczonej tymczasowej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania, obowiązują ustalenia §11 pkt 12;
- d) dla części terenu 1KDD, w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- e) dla terenów 24KDD-26KDD, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 16;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §15;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.
7. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **1KX–5KX**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KX – od 4,0 do 49,4 m, 2KX – od 6,0 do 7,2 m, 3KX – od 3,5 do 4,0 m, 4KX – od 5,6 do 11,2 m, 5KX – 5,0 m;
- b) możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych działek wyłącznie nie posiadających innych możliwości obsługi;
- c) szerokość nawierzchni utwardzonej – nie mniejsza niż 2,5 m, a w przypadku prowadzenia w ciągu ruchu samochodowego – nie mniejsza niż 4,5 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- a) dla terenu 1KX w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu urbanistycznego obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
- b) dla terenu 5KX, w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11 pkt 14;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.
8. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW–8KDW** ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDW – od 4,0 do 14,7 m, 2KDW – 6,7 m, 3KDW – 6,0 m, 4KDW – 4,5 m, 5KDW – od 6,0 do 14,4 m, 6KDW – od 12,7 do 16,7 m, 7KDW – od 11,7 do 18,0 m, 8KDW – od 4,0 do 6,5 m;
- b) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- c) obsługa komunikacyjna przyległych działek;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- a) teren 6KDW, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych, podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 5;
- b) dla terenów 6KDW-7KDW, w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;

- 6) stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty  
w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

#### **Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe**

- §32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpca.
- §33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



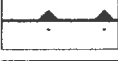

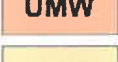
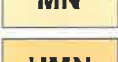


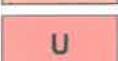

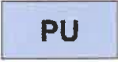


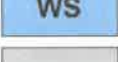












Przewodniczący  
Rady Miejskiej Sierpca

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Dariusz Malanowski*


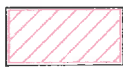




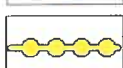











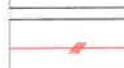

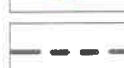


**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY USŁUG KULTURY, SPORTU I REKREACJI
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWA
	PUBLICZNE PLACE
	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	TERENY DRÓG EKSPRESOWYCH
	TERENY ULIC GŁÓWNYCH
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY ULIC LOKALNYCH
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNYCH SAMORZĄDOWYCH CIĄGÓW PIESZYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA LOKALIZACJI GARAŻY

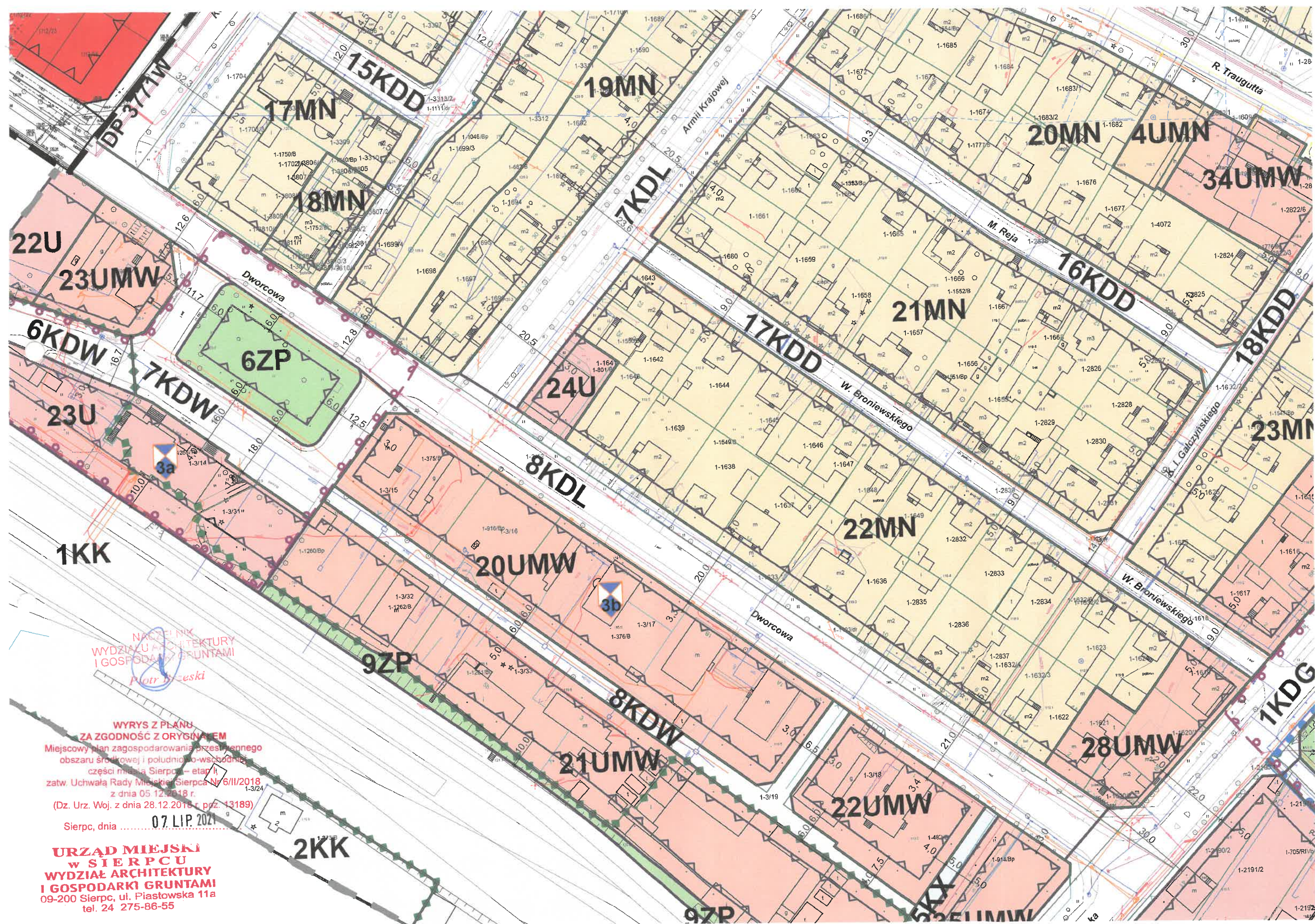
Sierpc, dnia **07 LIP 2021**

	STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
	STREFA TECHNOLOGICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
	TYMCZASOWA STREFA TECHNOLOGICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV DO SKABLOWANIA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV DO SKABLOWANIA
	OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	GRANICE STREFY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU URBANISTYCZNEGO
	GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	BUDYNKI DOPUSZCZONE DO ZACHOWANIA BEZ MOŻLIWOŚCI ROZBUDOWY I NADBUDOWY

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	POMNIKI PRZYRODY
	UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH BROWARU KASZTELAN
	GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM KOLEI
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	STACJE TRANSFORMATOROWE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM







UCHWAŁA Nr 226/XXXI/2020  
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA  
z dnia 24 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
Sierpc – Zachód (etap I)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Sierpca Nr 210/XXII/2016 z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca zmienioną Uchwałami Rady Miejskiej Sierpca Nr: 399/LII/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r., 433/LVI/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. i Nr 204/XXVI/2020 z dnia 26 lutego 2020 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sierpc” przyjętego Uchwałą Nr 394/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 10 listopada 2010 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 110 zł,  
która została uiszczona w dniu 15.07.2021 r.

w kasie Urzędu Miejskiego w Sierpcu  
(pokr. nr ..... ) zgodnie z art. 1 ustawy  
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. Nr 225 poz. 1635)

Rozdział 1  
Przepisy wstępne

§1. 1. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I)”, którego granice wyznaczają tereny położone wzdłuż:

- ul. Konstytucji 3-go Maja – ul. Dworcowej – linii kolejowej nr 33 – ul. Narutowicza, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:2000, 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 rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
- w której musi być umieszczona ściana frontowa budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz
  - którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą również:
- a) realizacji elementów termomodernizacji;
  - b) części podziemnych budynków;

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE  
Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.  
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713)  
WOJEWODA MAZOWIECKI STWIERDZA NIEWAŻNOŚĆ  
Uchwały nr 226/XXXI/2020 Rady Miejskiej Sierpca  
z dnia 24 czerwca 2020 r., w odniesieniu do ustaleń:  
– §2 pkt 3 uchwały  
– §2 pkt 4 uchwały  
(Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 30.07.2020 r. poz. 8174)  
Sierpc, dnia ..... 07. LIP. 2021 .....

- c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
- 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach),
  - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy wystroju architektonicznego;
- d) obiektów infrastruktury technicznej;
- e) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 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:
- a) realizacji elementów termomodernizacji;
  - b) części podziemnych budynków;
  - c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
    - 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach,
    - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy wystroju architektonicznego;
  - d) obiektów infrastruktury technicznej;
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia potągi dachowych nie większym niż 10°;
- 10) **budynkach usługowych do obsługi przeznaczenia podstawowego** - należy przez to rozumieć budynki, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w szczególności o funkcji: administracyjnej, socjalnej, biurowej, a także sanitariaty, budynki gospodarcze i garażowe;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;



12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopietrowej, w tym wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich, o minimalnej szerokości 2,0 m;

13) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

**§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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z § 5;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu - granice strefy ochrony archeologicznej.
3. Oznaczeniami graficznymi określonymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
4. Oznaczeniami informacyjnymi określonymi na rysunku planu są:
  - lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
  - zieleń izolacyjna,
  - granice terenów zamkniętych kolejowych wynikające z przepisów odrębnych.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

### §5. Użyte w planie symbole terenu oznaczają:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNr** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 5) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 7) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 8) **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 9) **UKS** – tereny zabudowy usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji;
- 10) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 11) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 12) **ZL** – tereny lasów;
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 14) **KG** – tereny garaży;
- 15) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 17) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **KDpj** – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 21) **KDWp** – tereny dróg wewnętrznych - parking;
- 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- §6.** Zasady sytuowania budynków określają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; odległości zabudowy od obszaru kolejowego oraz od lasu powinny uwzględniać przepisy odrębne.
- §7.** Ustalenia dotyczące lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MNU dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 2) budynki garażowe i gospodarcze lokalizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach należy realizować jako budynki o jednakowych parametrach zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt dachów i wysokość);
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.
- §8.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) maksymalna liczba kondygnacji wskazana w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, o ile nie wynika inaczej z pozostałych ustaleń uchwały:
    - a) 3,0 m – dla jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu,
    - b) 6,0 m – dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
    - c) 4,0 m – dla tymczasowych obiektów budowlanych oraz kubaturowych stacji transformatorowych,
    - d) 20,0 m – dla budowli i urządzeń technologicznych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P).
- §9.** Ustalenia w zakresie geometrii i pokrycia dachów: ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego, wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo - cynkowej lub innego materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.
- §10.** Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.
- §11.** Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:
- 1) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
    - a) zlokalizowanych w całości lub w części w strefie pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren - ustala się



- zakaz ich rozbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu zmiany konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy,
- 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 tego planu,
- c) o parametrach innych niż ustalone planem - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 2) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu;
- 3) dla istniejących budynków 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.

#### Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### §12. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 21 ust. 7, 8 i 9;
- 2) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:
- a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- b) w razie konieczności oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód,
- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 21 ust. 6;
- 3) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 4) zakazuje się:
- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNr, MNU, UMN, MW, MWU, U, Uo, UKS, US, KG, ZP, ZL za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- b) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów oznaczonych symbolami: P, K, IT, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
- 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny oznaczone symbolami:
    - MN, MNr do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej”,
    - Uo do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
    - MW do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
    - UKS, US do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”,
    - MNU, UMN, MWU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej”;
  - 2) przy lokalizacji nowej zabudowy, w tym w szczególności podlegającej ochronie akustycznej w strefie oddziaływania linii kolejowej, obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących wtórne pylenie.
2. Na rysunku planu określono granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych, w granicach których obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych oraz w których:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji budowli z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych i rowerowych oraz ciągów pieszych;
  - 3) obowiązuje nakaz ochrony układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu.
3. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr:215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

## Rozdział 5

### Zasady kształtowania krajobrazu

#### §13. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1. Projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz tereny zabudowy usługowej (U) należy otaczać zielenią izolacyjną w sposób podkreślający strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe. Propono-

waną lokalizację zieleni izolacyjnej wskazano na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne.

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

3. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

#### Rozdział 6

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

- §14.** 1. Na rysunku planu określono granice strefy ochrony archeologicznej, w granicach której ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) ochronę zabytków archeologicznych należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

#### Rozdział 7

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- §15.** 1. Układ przestrzeni publicznych tworzą:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD;
  - 2) teren Muzeum Wsi Mazowieckiej oznaczony symbolami 1UKS, 2UKS;
  - 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US;
  - 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP.
2. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 1 w obrębie terenu jednej drogi lub ciągu dróg ustala się:
- 1) ujednolicenie koloru i materiału użytego do realizacji chodników oraz wjazdów na posesje, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
  - 2) ujednolicenie oświetlenia ulicznego, słupków i barier ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;
  - 3) przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
    - a) obniżenie krawężnika do poziomu jezdni, przy przejściach dla pieszych;
    - b) obniżenie krawężnika jezdni, w miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
    - c) stosowanie nawierzchni antypoślizgowej oraz pasa nawierzchni z posadzką fakturową typu: płyta z rowkami prowadzącymi, płyta ze stożkami dotykowymi itp., w rejonie przejść dla pieszych oraz w rejonie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 2 należy:
- 1) budynki i tereny publiczne realizować w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;
  - 2) przestrzeń ogólnodostępną realizować jako przestrzeń o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem.
4. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 3:



- 1) ustala się lokalizowanie placów zabaw w sposób zapewniający bezpieczeństwo korzystania;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób niepełnosprawnych i starszych.
5. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt 4 nakazuje się:
  - 1) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu i istniejących form zieleni;
  - 2) komponowanie zieleni wraz z powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem w sposób kompleksowy wg całościowego projektu.

#### Rozdział 8

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- §16.** 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 16 oraz na rysunku planu.
2. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
  3. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami; w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20%, niż powierzchnia nowo-wydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych.
  4. 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.

#### Rozdział 9

#### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

- §17.** 1. Na rysunku planu oznaczono 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 prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- §18.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów oraz dla działek znajdujących się na zakończeniach dojazdów - dowolna szerokość frontów działek budowlanych;
  - 3) kąt położenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nowowydzielanych działek pod drogi oraz działek pod inne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, nie stanowią inaczej:
- a) minimalną powierzchnię działki: 5 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 2 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, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- §19.** 1. Na rysunku planu oznaczono:
- 1) granice strefy ochrony archeologicznej;
  - 2) granice obszarów o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.
2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
3. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 oraz ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 16.
4. Dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz zagospodarowania terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
5. Na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych nie może zakłócać ich eksploatacji, a także nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
7. Zakaz zabudowy obowiązuje dla:

- 1) terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) terenów znajdujących się w granicach obszarów o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania się mas ziemnych.

## Rozdział 12

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

#### **§20. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzą:
  - a) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
  - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
  - c) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDpj uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowowego jako funkcji podstawowej;
- 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) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
  - a) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
    - dla zabudowy wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
    - dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
    - dla zabudowy składów i magazynów – 2 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla terenów sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
  - c) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów należy przewidzieć dodatkowo miejsce postojowe dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowisko przeładunku, zlokalizowane na obszarze danej działki budowlanej, od strony drogi, z której odbywa się obsługa terenu;



- d) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego;
- e) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- f) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, UMN, MWU, U, Uo, UKS, P oraz w przypadku realizacji usług na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNr ustala się nakaz realizacji 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy,
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- g) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
- 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - 4 stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

#### Rozdział 13

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

- §21.** 1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu istniejącej sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz ciepłej. Ustala się obowiązek powiązania rozbudowywanej sieci w oparciu o istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę.
3. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:
- pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów publicznych pieszo - jezdnych a nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
  - w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych.
4. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
- 1) zaopatrzenie z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym;
  - 2) prowadzony w oparciu o system rozbiórczy w układzie pierścieniowym i rozgałęźnym;
  - 3) minimalna średnica nowobudowanej sieci - 100 mm;
  - 4) dopuszcza się możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów (P);
5. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:



- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków położonej w Sierpcu, przy ul. Bojanowskiej;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z budynków produkcyjnych i 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.
6. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać do ziemi i gospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób nienaruszający przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
  - 3) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej;
  - 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
  - 5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych.
7. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN i nN;
  - 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE:
    - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
    - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 3) przy budowie, rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:
    - a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe,
    - b) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, dopuszcza się linie napowietrzne;
  - 4) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych;
  - 5) plan wyznacza tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, przy czym dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę.
8. Ustalenia dla systemu gazowego:
  - 1) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
  - 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

- 3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, strefy kontrolowania i sadzenia drzew.
9. 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, o których mowa w pkt 1, plan dopuszcza zaopatrzenie z indywidualnych urządzeń lub lokalnych systemów grzewczych, wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
  - 3) z zastrzeżeniem pkt 4, zakazuje się stosowania instalacji OZE:
    - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
    - b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;
  - 4) na terenach, na których plan przewiduje możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się jedynie mikroinstalacje w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
  - 5) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.
10. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakaz realizacji nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemnej;
11. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:
- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z postanowieniami przepisów odrębnych z zakresu odpadów;
  - 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
  - 3) lokalizacja miejsc odbioru odpadów komunalnych z bezpośrednim dostępem dla pojazdów dostosowanych do odbioru i przewozu odpadów.

#### Rozdział 14

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- §22.** Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji oraz tymczasowych obiektów budowlanych w postaci kiosków ulicznych (pawilonów sprzedaży ulicznej), o których mowa w §44 ust. 3.

#### Rozdział 15

#### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- §23.** Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny wyznaczone poprzez:
- 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ – ulica Okulickiego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny zabudowy usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKS, 2UKS – Muzeum Wsi Mazowieckiej.

**Rozdział 16  
Ustalenia szczegółowe**

**§24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą, z zastrzeżeniem pkt 5.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5. Na terenach oznaczonych symbolami 14 MN i 15 MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, w tym lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: maks. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyższe niż 12,0 m,
      - na terenach oznaczonych symbolami 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyższe niż 9,0 m;
    - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°,
    - budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 15°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 35°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,05;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 150 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m<sup>2</sup>,



- dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m<sup>2</sup>
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 150 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 8MN, 30MN: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 31MN: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN: 6,0 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolami 20 MN, 26 MN, 27MN, 28 MN, 31MN: 12 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 29MN, 30MN: 15 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:
    - ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
    - należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów;
  - 2) część terenu oznaczonego symbolem 14MN położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 14 ust. 1;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 31MN należy zachować odpowiednie odległości od obszaru kolejowego – stosownie do przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w § 19 ust. 4 i 5.

**§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNR, 2MNR, 3MNR, 4MNR, 5MNR, 6MNR, 7MNR, 8MNR, 9MNR, 10MNR, 11MNR, 12MNR, 13MNR, 14MNR, 15MNR:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m,



- 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwu-  
spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i  
wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr,  
8MNr, 11MNr: 1200,0 m<sup>2</sup>;
  - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr,  
13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr,  
8MNr, 11MNr: 1200,0 m<sup>2</sup>;
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr,  
13MNr, 14MNr, 15MNr: 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr, 6MNr,  
8MNr, 11MNr: 20,0 m;
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNr, 7MNr, 9MNr, 10MNr, 12MNr,  
13MNr, 14MNr, 15MNr: 30,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z  
ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU,  
2MNU, 3MNU:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i  
usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury  
technicznej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków:  
mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych w do-  
wolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty  
budynków:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolami 2MNU, 3MNU dopuszcza się lokaliza-  
cję budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną  
lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks.  
3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6 m;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: dachy  
dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od  
20° do 45°;

07. LIP. 2021

- budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU, 3MNU: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem 1MNU granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:
- ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
  - należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów.

**§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MNU, 5MNU:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Na terenie oznaczonym symbolem 4MNU dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 10,0 m;
    - budynków garażowych, gospodarczych: 6,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,7;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UMN:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem realizacji lokali mieszkalnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) lokale mieszkalne należy realizować na drugiej i/lub wyższej kondygnacji budynku;
  - 2) ustala się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w tym w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
  - 3) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
  - 4) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 75°;
  - 5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 70 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 70 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 17,0 m;
  - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
  - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;



- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3;
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu 1MW położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

**§30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW, 4MW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 15,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 35°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje, jednak nie wyżej 15,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 45° lub dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MWU:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych w dowolnej konfiguracji.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - na terenie oznaczonym symbolem 1U, 5U: maks. 9,0 m,
    - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U: maks. 12,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 5U: w przedziale od 0,1 do 1,2,

- na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U: w przedziale od 0,1 do 1,8;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
- na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 5U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 5U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uo, 2Uo:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, boiska i inne obiekty sportowe.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 18,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem 1Uo granicach obszaru o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi:
  - ustala się obowiązek zachowania ustaleń § 12 ust. 2,
  - należy uwzględnić ewentualną konieczność wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych lub budowy nowych zlokalizowanych w sąsiedztwie tych obszarów.



**\$35.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKS, 2UKS,**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji (Muzeum Wsi Mazowieckiej – Skansen wraz z sektorem małego miasta).
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zbiorniki retencyjne.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 55°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,5;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§36.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **2US**:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe do obsługi przeznaczenia podstawowego, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazd, zieleń, parkingi.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:
  - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - giełdy towarowe, hurtownie.
2. Przeznaczenie uzupełniające: stacje paliw i dystrybucji gazu płynnego wraz z zapleczem usługowym, myjnie samochodowe, warsztaty napraw, zabudowa usług komunalnych, bazy postojowe środków transportu wraz z zapleczem socjal-

- nym i urządzeniami obsługi technicznej pojazdów, bazy obsługi komunikacyjnej oraz bazy sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi nieuciążliwe, dojścia i dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.
3. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  4. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala realizację budynków w dowolnej konfiguracji.
  5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - 1) wysokość zabudowy:
      - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: maks. 15 m;
      - pozostałych budynków: 12 m,
    - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
    - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,4;
    - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
    - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.
  7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia związane z gospodarką leśną.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczona symbolem 2ZL położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni utwardzonej: 30%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 10 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) ustala się realizację w szczególności zieleni niskiej i wysokiej z naturalnymi gatunkami charakterystycznymi dla mazowieckiego krajobrazu.
4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni utwardzonej: 30%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 45 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§41. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG, 3KG:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny garaży.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 15 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleni;
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,



- 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§43. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
  - 2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,
  - 3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m<sup>2</sup>.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 25 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.

**§44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 4KDZ dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w postaci kiosków ulicznych (pawilonów sprzedaży ulicznej).
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.
5. Zasady zagospodarowania tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 3:
  - a) maksymalna powierzchnia obiektu liczona po zewnętrznym obrysie: 25 m<sup>2</sup>;

- b) maksymalna wysokość: 4 m;
- c) nakaz sytuowania poza jezdnią;
- d) minimalna odległość od przejścia dla pieszych: 25 m;
- e) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§45. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczonego symbolem 1KDL położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§46. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 24KDD położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

**§47. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj, 5KDpj, 6KDpj, 7KDpj, 8KDpj, 9KDpj, 10KDpj, 11KDpj, 12KDpj:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
  - 2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
  - 3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

**§48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDWp, 2KDWp, 3KDWp:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych – parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1 pkt 3.
5. Szczegółne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: część terenu oznaczonego symbolem 3KDWp położona jest w granicach obszaru o bardzo niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwania mas ziemi – obowiązują zakaz zabudowy budynkami oraz ustalenia § 12 ust. 2.

**§49. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;
  - 2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;
  - 3) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego.

**Rozdział 17**

**Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  
w związku z uchwaleniem planu**

- §50.** 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: 30%.

**Rozdział 18**

**Ustalenia końcowe**

- §51.** Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 24KDD, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego o znaku RW-RM-II.7151.143.2018.ŁK z dnia 28.11.2018 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.
- §52.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.
- §53.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Dariusz Malanowski*



## USTALENIA PLANU:



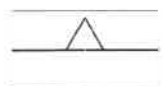
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH

## PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNr

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
REZYDENCJALNEJ

MNU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I  
USŁUGOWEJ

UMN

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ  
FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

MW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MWU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I  
USŁUGOWEJ

U

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Uo

TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY

UKS

TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY, TURYSTYKI, SPORTU I  
REKREACJI



US

TERENY SPORTU I REKREACJI



P

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



ZL

TERENY LASÓW



ZP

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



KG

TERENY GARAŻY



IT

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



E

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU  
ELEKTROENERGETYKI



KDZ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ



KDL

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ



KDD

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ



KDpj

TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO- JEZDNYCH



KDWp

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - PARKING



KDW

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**OBSZARY PODLEGAJĄCE SZCZEGÓLNYM WARUNKOM ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU:**



GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

## USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH: 07 LIP 2021



GRANICE OBSZARÓW O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH  
GEOLOGICZNYCH NARAŻONYCH NA WYSTĘPOWANIE RUCHÓW  
MASOWYCH I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:



LOKALIZACJA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH  
DRÓG



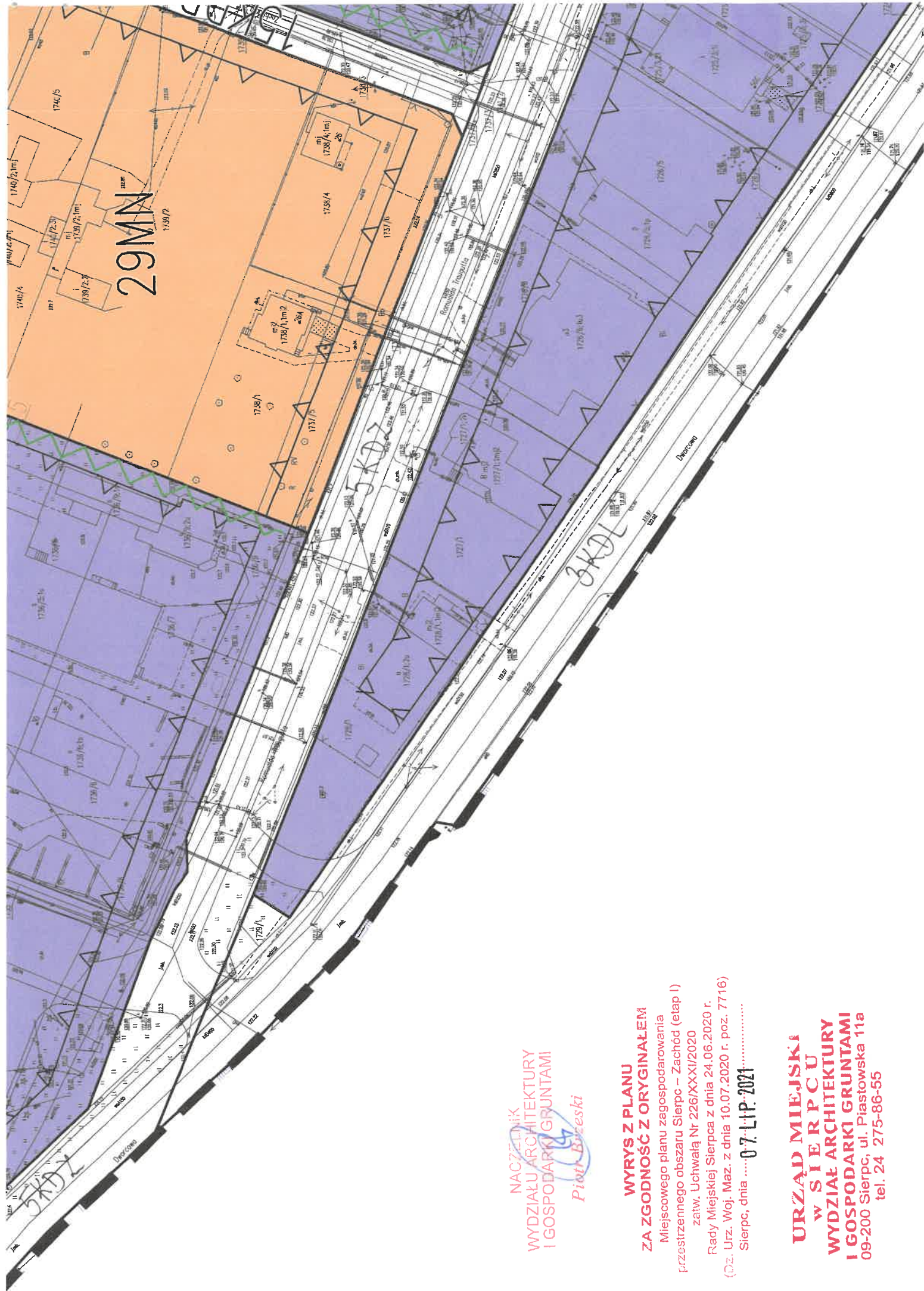
ZIELEŃ IZOLACYJNA



GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW  
ODRĘBNYCH







NACZELNIK  
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY  
I GOSPODARKI GRUNTAMI  
*Piotr Brzeski*

**WYRYS Z PLANU  
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**  
Miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru Sierpc – Zachód (etap I)  
zawt. Uchwałą Nr 226/XXI/2020  
Rady Miejskiej Sierpca z dnia 24.06.2020 r.  
(Oz. Urz. Woj. Maz. z dnia 10.07.2020 r. poz. 7716)  
Sierpc, dnia .....07.LIP.2021.....

**URZĄD MIEJSKI  
W SIERPCU  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I GOSPODARKI GRUNTAMI**  
09-200 Sierpc, ul. Piastowska 11a  
tel. 24 275-86-55





