



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 grudnia 2018 r.

Poz. 13189

Elektronicznie podpisany przez:

Ślawomir Parys

Data: 2018.12.28 14:40:07



UCHWAŁA NR 6/II/2018 RADY MIEJSKIEJ SIERPCA

z dnia 5 grudnia 2018 r.

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:**

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. Ilekroć 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;

- 3) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – 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 funkcję inną niż określone przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe, na jaką 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 najniżej 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, której mogą przekraczać tą 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, której mogą przekraczać tą 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**.

2. Ustala się:

1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów:

a) terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem 3KDZ, 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 1KDZ i 2KDZ, 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 obiektów takich 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 m²;
- 2) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 2000 m².

§ 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:
- a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej,
 - b) 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 kopalin 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 zastosowanie 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:

- 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 Tułodziemiech, 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.

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 **miejsc 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 Tułdzieckich;
- 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:

- 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 skablowania, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, ochrony środowiska oraz gospodarowania 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 m³ na dobę,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków oraz gnojowicy,
 - c) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
 - 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 myjniemi 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 wskazaniami 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, pachołki 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 osiagających 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 osiagających 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	10 łózek	2	2

		zbiorowego			
		administracja publiczna	40 m ² pow. użytkowej	1	2
		biura	40 m ² pow. użytkowej	1	1
		handel detaliczny	30 m ² pow. użytkowej	1	1
		handel hurtowy	30 m ² 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 ² pow. użytkowej	1	1
3	parki i tereny zieleni	parki i tereny zieleni z funkcjami rekreacyjnymi, z wyłączeniem skwerów	500 m ² 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 ² pow. użytkowej	1	3
6	obiekty kultu religijnego	kościół	30 m ² pow. użytkowej	1	5
7	ogródki działkowe	ogródki działkowe	1000 m ² 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 ² 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, urządzenie 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 II-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:
 - 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 II-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 ład 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,

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 taret 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 taret czwarte,
- dla budynków lub ich części zlokalizowanych 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 zlokalizowanych 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 dopuszczane 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 m²,
- b) na terenach: 1UMW, 4UMW-6UMW, 15UMW-19UMW, 25UMW-28UMW, 30UMW – 300 m²,
- c) na terenach: 7UMW-8UMW, 20UMW-24UMW, 29UMW, 32UMW-35UMW – 550 m²,
- d) na terenach: 12UMW-14UMW, 31UMW - 900 m²;

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 ład 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,
- 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 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 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 m²,
 - b) dla terenu 18MN – 100,0 m²,
 - c) dla terenu 24MN – 600,0 m²,
 - d) dla terenów: 25MN-26MN – 1000,0 m²;
- 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 wyłączone 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 scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenach: 1UMN-2UMN, 16UMN – 600,0 m²,

b) na terenach: 3UMN-8UMN, 10UMN-11UMN, 13UMN, 15UMN – 400,0 m²,

c) na terenach: 9UMN, 12UMN, 14UMN – 900,0 m²;

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 ład 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. Szczególne 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 m²,
 - b) na terenach: 2MW-7MW, 9MW, 11MW-13MW – 900,0 m²,
- 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:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej,
 - b) funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne 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 ładu 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 m²;
- 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.

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 ład 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 wyłącznie 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 scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach: 1U, 4U, 9-10U, 12U – 1500,0 m²,
 - b) na terenach: 2U, 5U-6U, 8U, 15U, 20U, 22U-23U, 25U – 600,0 m²,
 - c) na terenach: 3U, 7U – 50,0 m²,
 - d) na terenach: 11U, 13U, 19U, 21U, 26U – 900,0 m²,
 - e) na terenie: 14U – 150,0 m²,
 - f) na terenach: 16U-18U, 24U, 25U – 300,0 m²;
- 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 ładu 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 m²,
- 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) bocznice kolejowe,
- b) dla terenu 2PU: obiekty ciepłownictwa, obiekty elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 połąci 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 scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1200,0 m²,
- 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 – szalet publiczny o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m², obiekty handlowe o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m² każdy,
 - b) na terenie 5ZP – usługi administracyjno-biurowe, sądownictwo, usługi kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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;
- 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 m²;
- 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 m² - 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 ład 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów 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. Szczególne 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 400,0 m²;
- 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.

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, bocznica kolejowa, obiekty magazynowo-składowe.

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 – 0,6;
- 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. Szczególne 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 m²;
- 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. Stawka 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 ład 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 m²;
- 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. Stawka 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 ład 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 o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40°;
- 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 m²;
- 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 ład 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%.

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 ład 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) **szczególne 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 ład 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) **szczególne 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) **szczegółne 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.

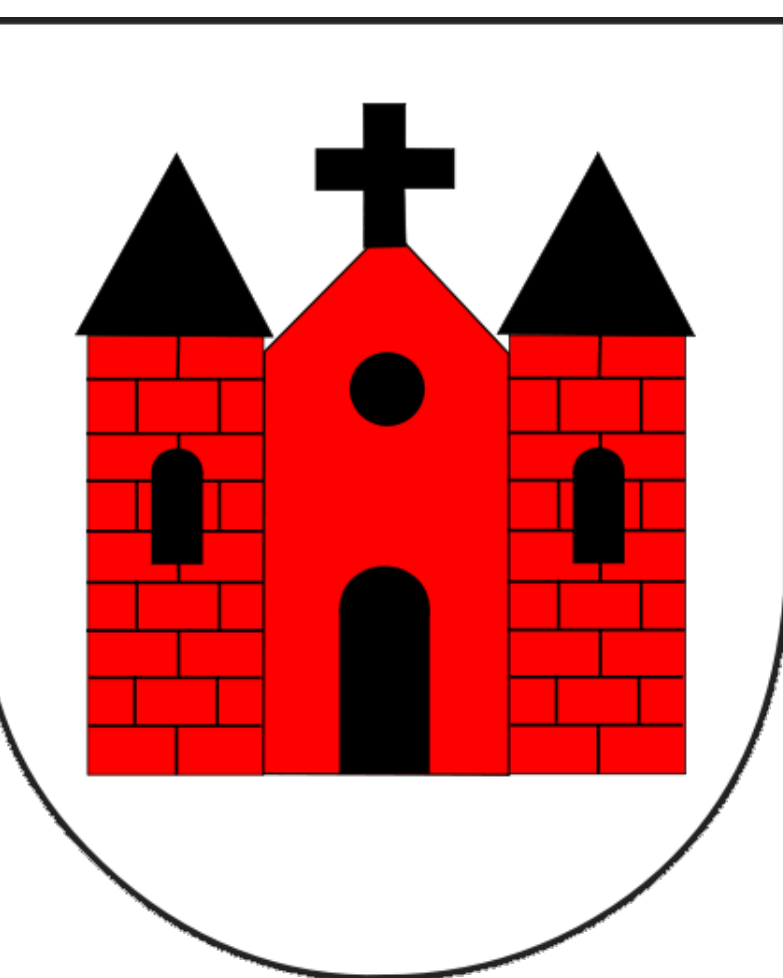
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 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.

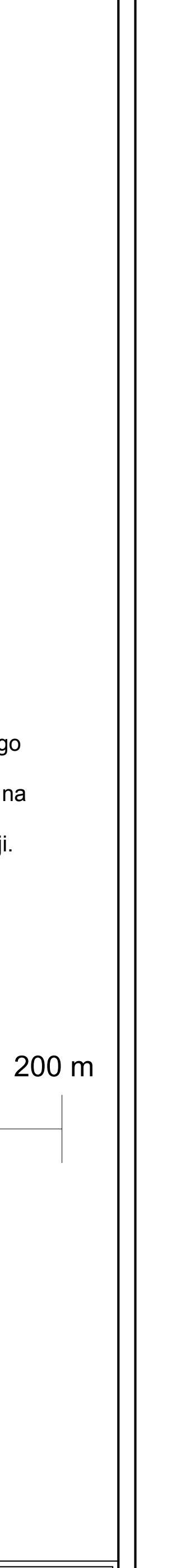
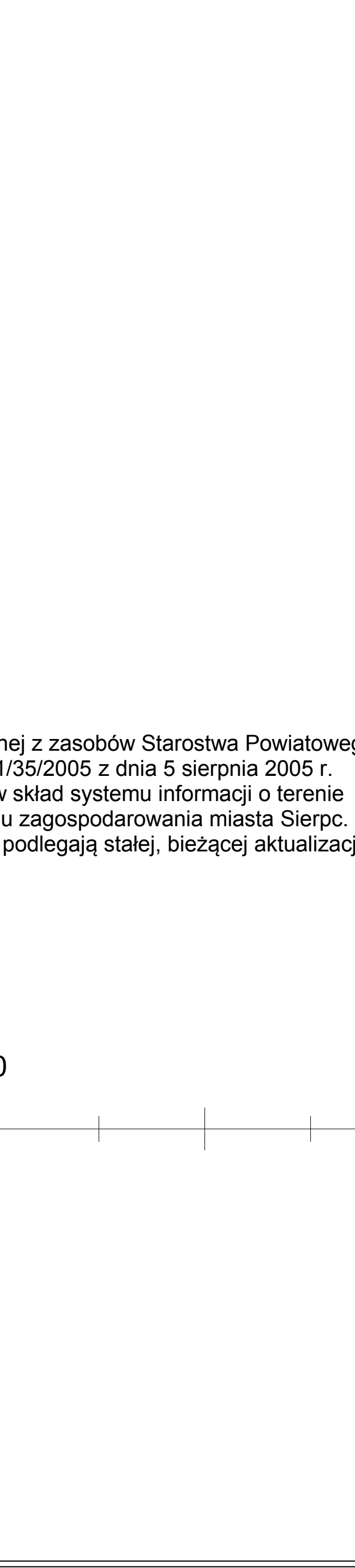
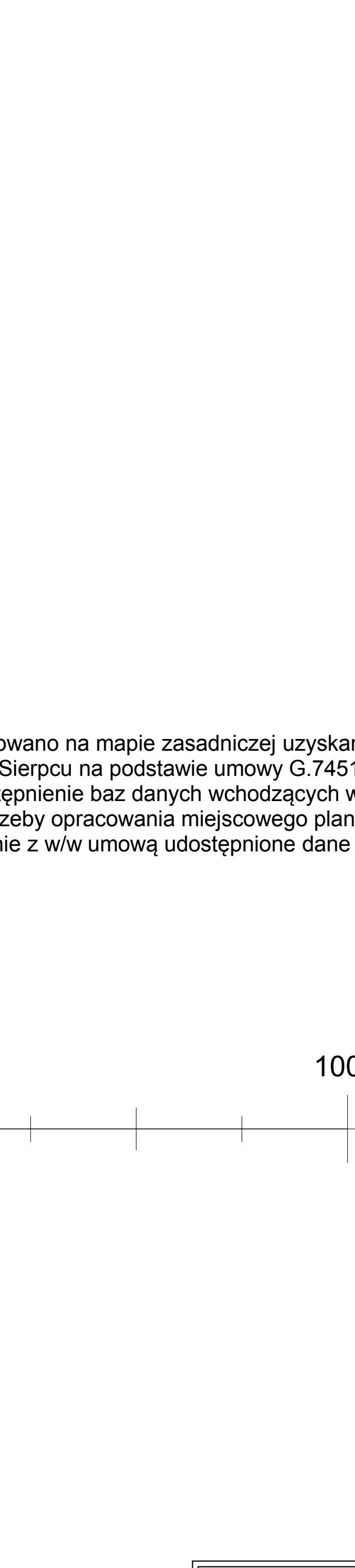
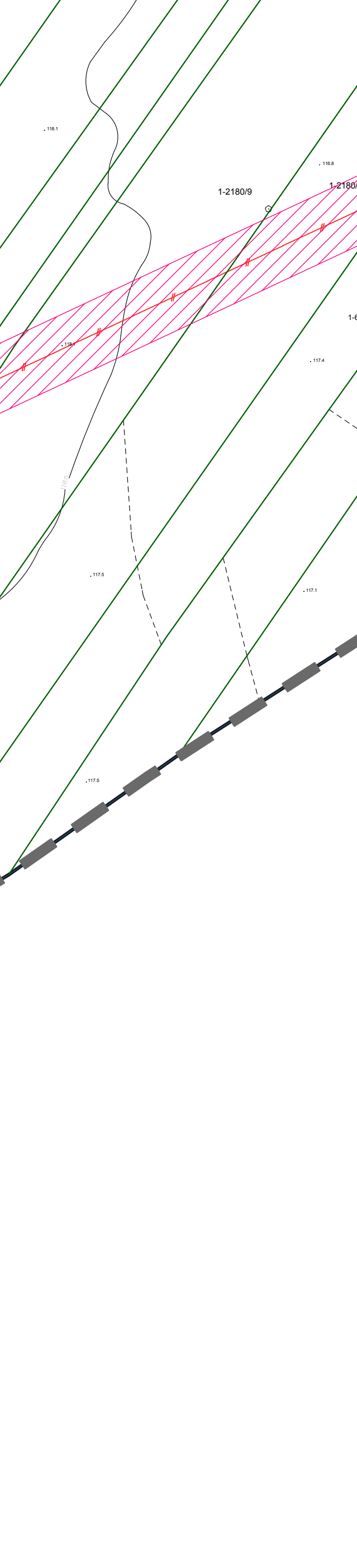
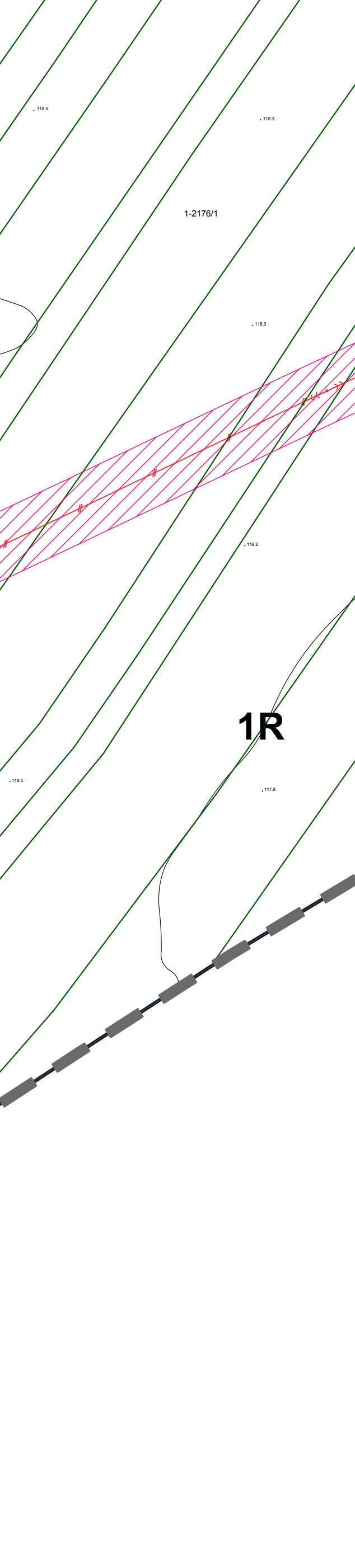
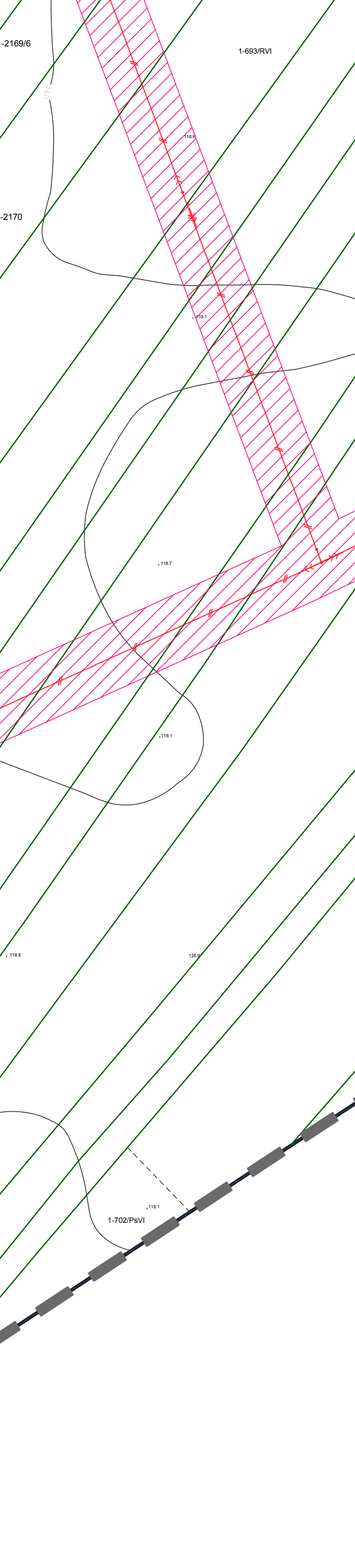
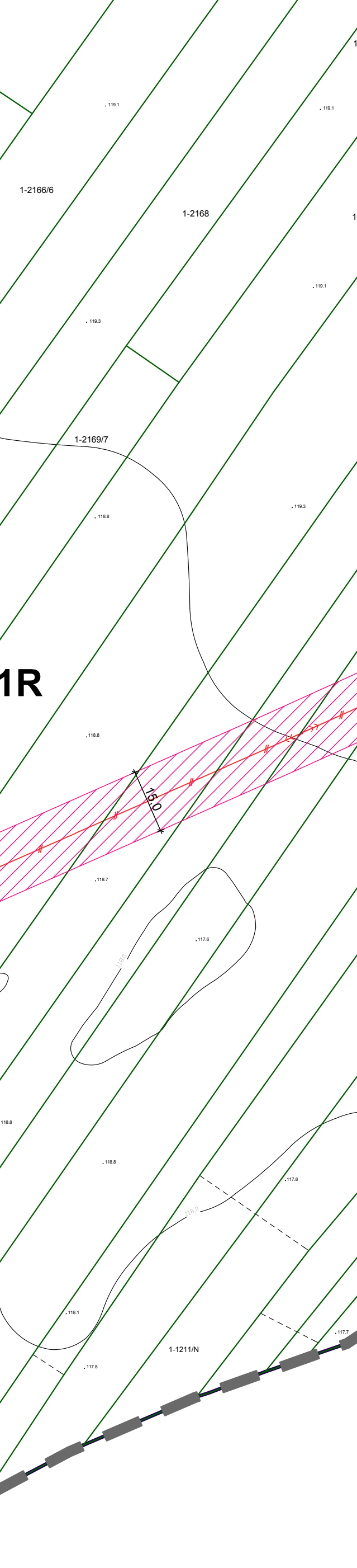
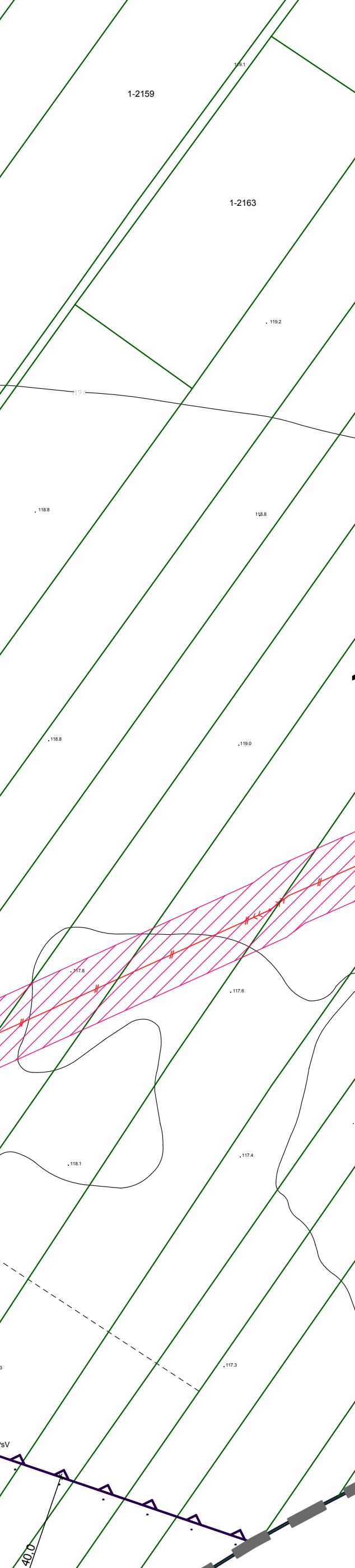
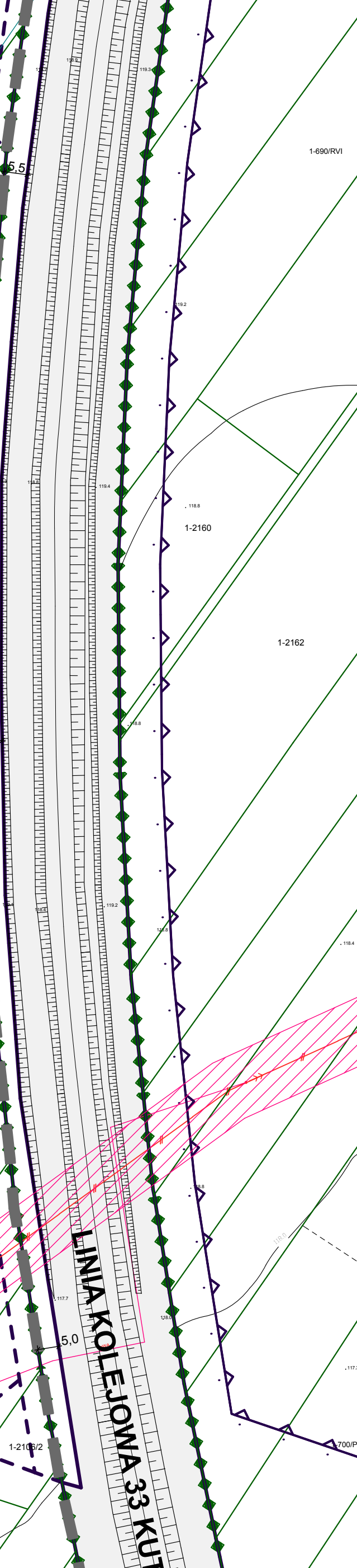
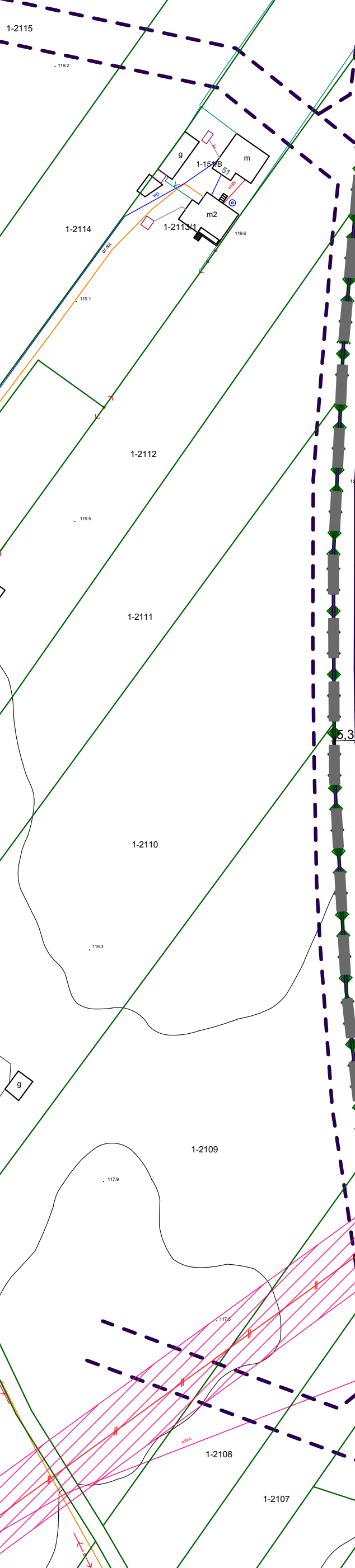
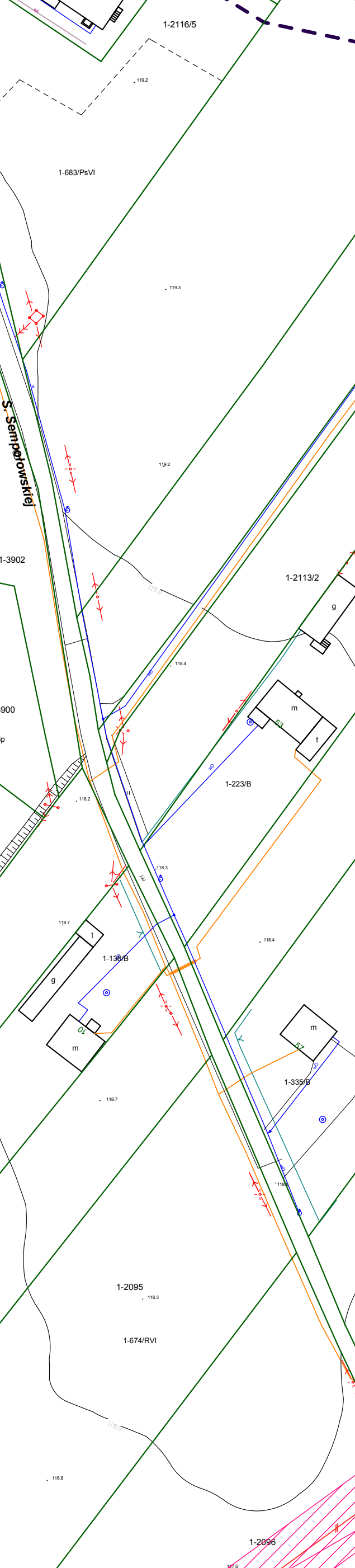
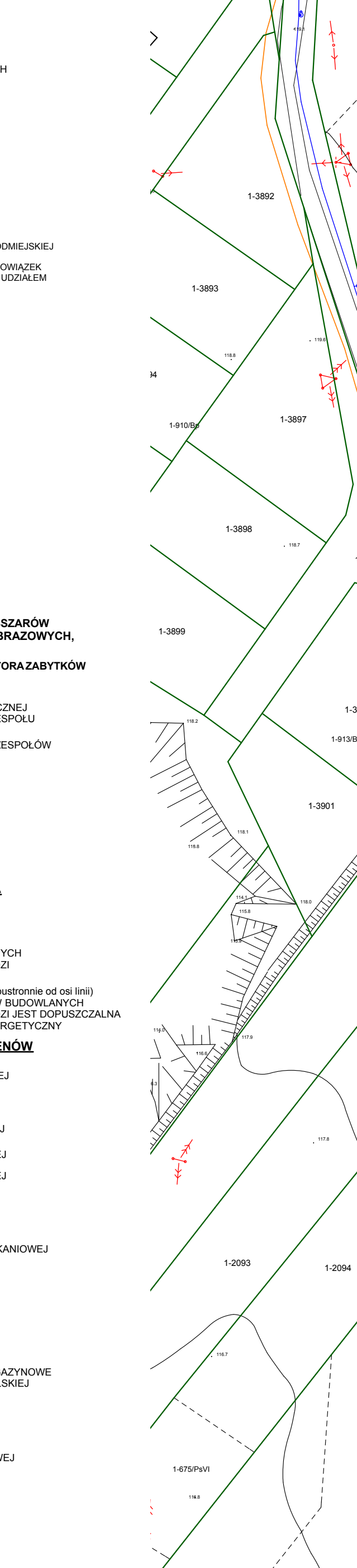
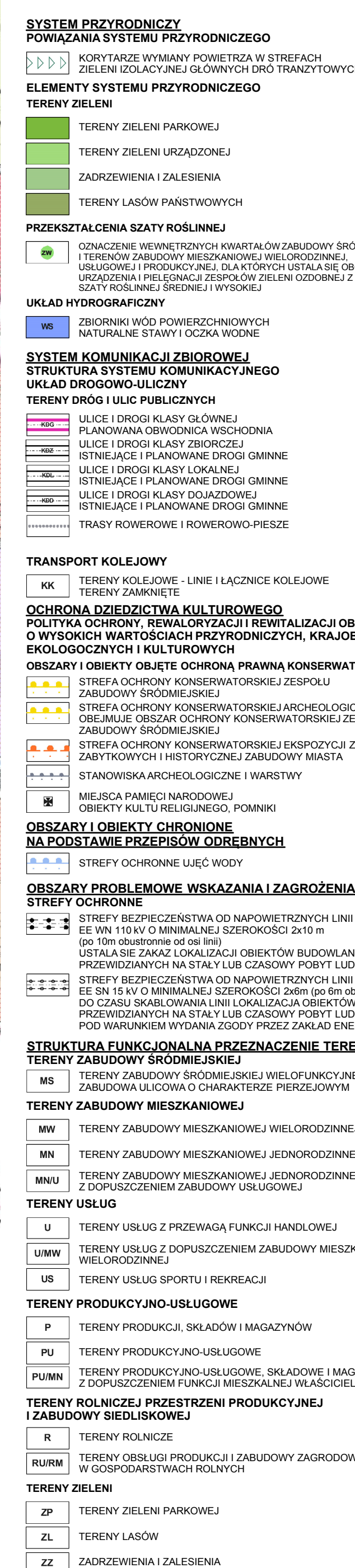
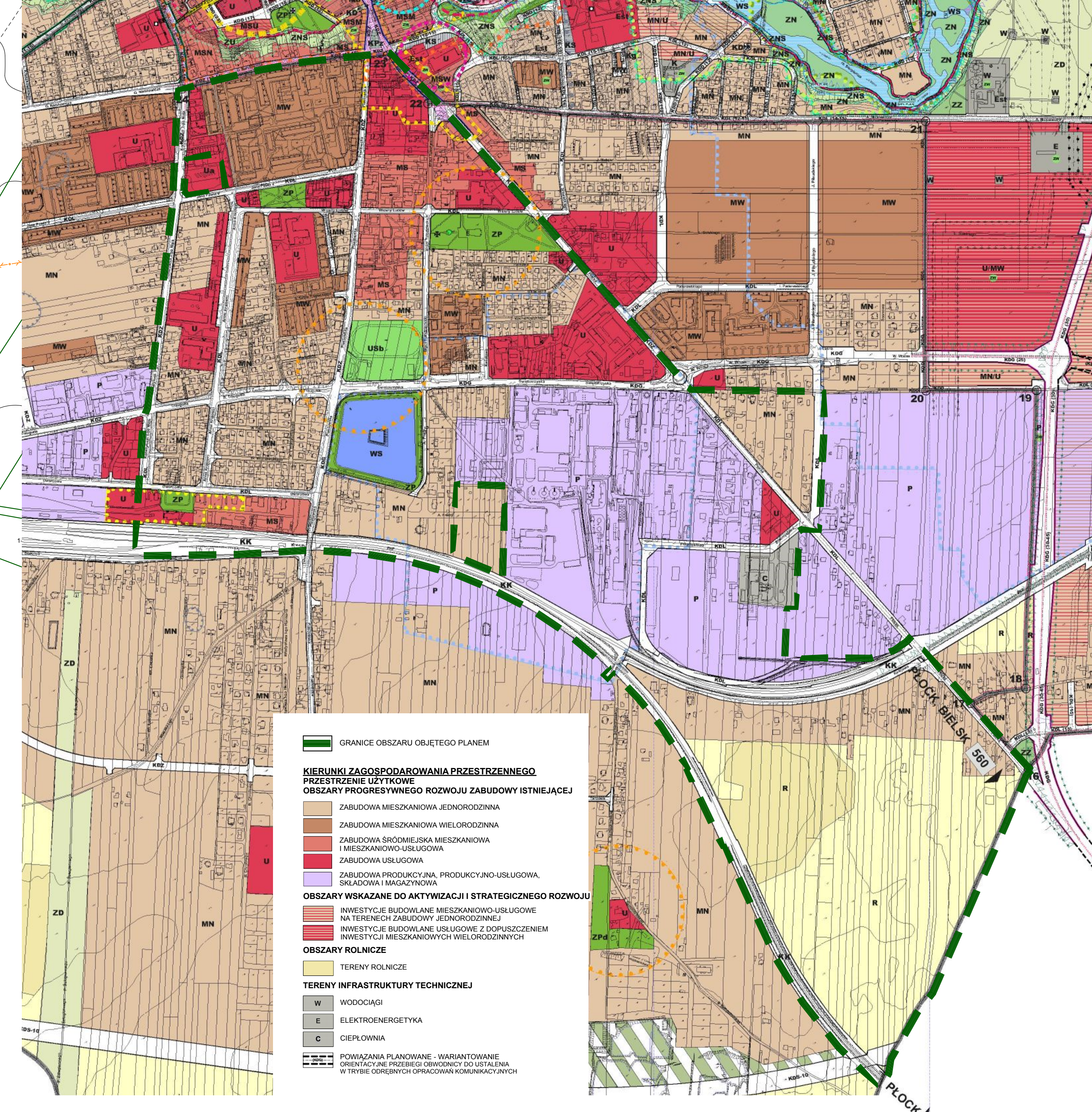
Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Malanowski

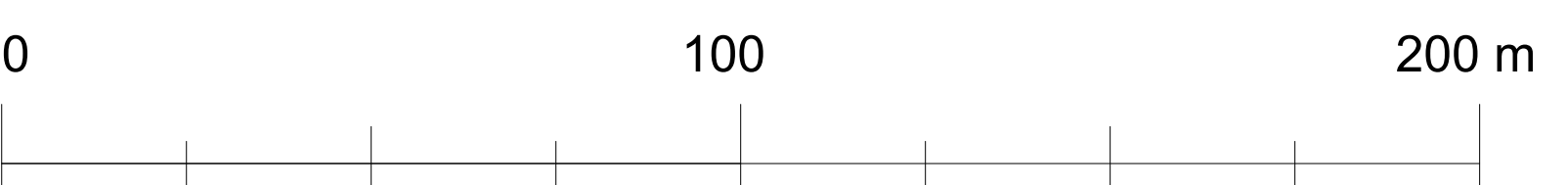


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRODKOWEJ I POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SIERPCA - ETAP I

RYSUNEK PLANU



Opracowano na mapie zasadniczej uzyskanej z zasobów Starostwa Powiatowego w Sierpcu na podstawie umowy G.7451/35/2005 z dnia 5 sierpnia 2005 r. o udostępnienie baz danych wchodzących w skład systemu informacji o terenie na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania miasta Sierpc. Zgodnie z w/w umową udostępnione dane podlegają stałej, bieżącej aktualizacji.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 6/II/2018
Rady Miejskiej Sierpca z dnia 5 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Sierpca w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sierpca na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I w dniach od 10 sierpnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r., z terminem składania uwag do 22 września 2017 r.										
1.	22.08. 2017 r.	Bogdan Ciemiecki	Prośba o: 1) zwężenie ul. Armii Krajowej 4KDL na odcinku od ul. Mikołajczyka do ul. Wiosny Ludów z 35 m do 27 m; 2) umieszczenie na terenie ZTP drogi wewnętrznej łączącej ul. Wiosny Ludów z ul. Jana Pawła II (pomiędzy 9UMN a ZTP); 3) zmianę przeznaczenia terenu ciągu 1KX na teren drogi wewnętrznej; 4) zmniejszenie terenu ZTP na korzyść drogi 4KDG; 5) zwiększyć szerokość drogi 3KDL po południowej stronie na wysokości Parku Andersa (10,5 m od krawędzi jezdni); 6) powiększyć od strony północnej teren 4MW na wysokości bloków nr 2 i 4 (ul. Grota Roweckiego) zgodnie z zakresem własnościowym GMS; 7) przeanalizowanie możliwości wyznaczenia drogi wewnętrznej po wschodniej stronie terenu 12 U; 8) przewężenie ul. Braci Tułodzieckich na wysokości stadionu zgodnie z projektem przebudowy stadionu.	obszar planu	- teren drogi lokalnej 4KDL; - teren zieleni urządzonej ZTP, ZTP; - teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego 1KX; - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4MW; - teren zabudowy usługowej 12U; - teren usług kultury, sportu i rekreacji 1UKS.	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 3. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się teren jako teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego 1KX będącego inwestycją celu publicznego, pozwalającego na zapewnienie obsługi komunikacyjnej przylegających do niego działek. Droga wewnętrzna nie pozwala Miastu na ingerencję w prawo własności. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się poszerzenia w zakresie określonym w uwadze. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1-2. Uwzględnił. Wprowadził korektę zgodnie z uwagą. Ad. 3. Nie uwzględnił. Teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego 1KX jest inwestycją celu publicznego, pozwala na zapewnienie obsługi komunikacyjnej przylegających do niego terenów. Droga wewnętrzna nie pozwala Miastu na ingerencję w prawo własności. Ad. 4. Uwzględnił. Wprowadził korektę umożliwiającą przebudowę skrzyżowania ul. Płockiej, ul. Braci Tułodzieckich i ul. Mickiewicza. Ze względu na zakwestionowanie rozwiązania przez zarządcę drogi (MZDW) na etapie ponownych uzgodnień odstąpiono od wprowadzonych zmian. Ad. 5. Nie uwzględnił. W toku dalszych prac wprowadzono korektę linii rozgraniczającej drogi – poszerzono obejmując ich zasięgiem miejsca postojowe, chodnik pozostał na terenie Parku. Ad. 6. Uwzględnił z jednoczesnym uwzględnieniem

										niem planów budowy dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej. Ad. 7. Uwzględnił. Teren projektowanej drogi wewnętrznej obejmuje się zasięgiem terenu 4MW. Ad. 8. Uwzględnił. Wprowadził korektę zgodnie z uwagą.
2.	19.09.2017 r.	Zakład Produkcji Czekolady i Artykułów Cukierniczych „Wiepol” Zakład Pracy Chronionej	Prośba o zmiany zapisów w ustaleniach szczegółowych §17 ust 2: 1) pkt 1 lit c dopisać po wyrazach (...) od wyznaczonych linii zabudowy: „dopuszczający lokalizację miejsc postojowych pod budynkiem usługowym bez uwzględniania linii zabudowy”; 2) pkt 3 lit d – zwiększyć maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 2,0 do 4,0; 3) pkt 4 lit c – zmniejszyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 5%; 4) pkt 7 lit a tiret drugie – zwiększyć maksymalną wysokość elewacji budynków z 9,5 m do 11,0 m.	dz. nr ewid. 1375	Teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (24UMW). Ustalono: 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy; 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 3) intensywność zabudowy minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%; 5) maksymalna wysokość elewacji budynków: 9,5 m.	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Przyjęte parametry odpowiadają cechom zabudowy przy ul. Jana Pawła II i jednocześnie pozwalają na intensyfikację zagospodarowania. Wnioskowane parametry znacząco przekraczają ukształtowane cechy zabudowy, zagrażając łańdowi przestrzennemu.
3.	20.09.2017 r.	Osiecki Andrzej	Prośba o: 1) zmianę brzmienia §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ” lub „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisów tabeli w §13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m ² pow. użytkowej na 50 m ² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w §22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynki wolnostojące, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6; 5) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d doł. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z	obszar planu, teren 21U	Dla całego obszaru planu ustalono: 1) zakaz lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: a) o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie przekraczającej 250 m ² , b) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 1800 m ² ; 2) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla handlu detalicznego: 1 miejsce na 30 m ² pow. użytkowej. Dla terenu zabudowy usługowej (21U) ustalono: 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące z dopuszczeniem lokalizacji budynków bezpo-	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Nie przewiduje się zwiększenia możliwej do realizacji powierzchni wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie oraz łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie. Koncentracja funkcji handlowych wiąże się z uciążliwościami dla środowiska oraz obciążeniami dla układu komunikacyjnego. Ad. 2. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 7. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustale-

			20% na 5%; 6) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 10 lit a w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu §22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m ² na 600,0 m ² ; 8) dodanie w §22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.		średnio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%; 4) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną; 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działek: 900,0 m ² .					nia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Nie uwzględnił. Utrzymał zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Nie przewiduje się zwiększenia możliwej do realizacji powierzchni wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie oraz łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie. Koncentracja funkcji handlowych wiąże się z uciążliwościami dla środowiska oraz obciążeniami dla układu komunikacyjnego. Ad. 2. Nie uwzględnił. Utrzymał zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnił. Zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację budynków zgodnie z uwagą. Ad. 7. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnił. Nie wprowadził wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu.
4.	20.09. 2017 r.	Milewski Wacław Milewska Halina Gurda Marek Gurda Alicja	Prośba o: 1) zmianę zapisu §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c zwiększając maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 do 0,7; 3) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 4 lit b zwiększając intensywność zabudowy z 2,8 do 3,0; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d zmniejszając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 20% do 5%; 5) dodanie zapisów w §22 umożliwiających realizację na terenie 21U pylonu reklamowego o wysokości min. 7,0 m i max. 16,0 m;	dz. nr ewid. 1565/16	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 3	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 2-4. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta.

			6) usunięcie zapisu § 6 pkt 3 lit b dotyczący zakazu stosowania okładzin ścian z blachy trapezowej lub falistej.							
5.	20.09.2017 r.	Budwal Sp. z o.o.	Prośba o: 1) zmianę brzmienia § 5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ” lub „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisów tabeli w § 13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m ² pow. użytkowej na 50 m ² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w § 22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynki wolnostojące, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu § 22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6’ 5) zmianę zapisu § 22 ust 2 pkt 5 lit d dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z 20% na 5%; 6) zmianę zapisu § 22 ust 2 pkt 10 lit a w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu § 22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m ² na 600,0 m ² ; 8) dodanie w § 22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.	obszar planu, teren 21U	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 3	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Nie przewiduje się zwiększenia możliwej do realizacji powierzchni wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie oraz łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie. Koncentracja funkcji handlowych wiąże się z uciążliwościami dla środowiska oraz obciążeniami dla układu komunikacyjnego. Ad. 2. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 - 5. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnia się. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację budynków zgodnie z uwagą. Ad. 7. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu.
6.	21.09.2017 r.	Budomex Sierpc Sp. z o.o.	Prośba o: 1) zmianę brzmienia § 5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ” lub „dopuszcza się lokalizację	obszar planu, teren 21U	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 3	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Nie przewiduje się zwiększenia możliwej do realizacji powierzchni wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie oraz łącznej po-

			obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²"; 2) zmianę zapisów tabeli w §13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m² pow. użytkowej na 50 m² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w §22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynki wolnostojące, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6 5) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z 20% na 5%; 6) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 10 lit a w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu §22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m² na 600,0 m²; 8) dodanie w §22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.							wierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie. Koncentracja funkcji handlowych wiąże się z uciążliwościami dla środowiska oraz obciążeniami dla układu komunikacyjnego. Ad. 2. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 7. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Nie uwzględnił. Utrzymał zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Nie przewiduje się zwiększenia możliwej do realizacji powierzchni wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie oraz łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie. Koncentracja funkcji handlowych wiąże się z uciążliwościami dla środowiska oraz obciążeniami dla układu komunikacyjnego. Ad. 2. Nie uwzględnił. Utrzymał zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 3. Nie uwzględnił. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnił. Zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację budynków zgodnie z uwagą. Ad. 7. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnił. Nie wprowadził wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu.
7.	21.09.2017 r.	Przybyszewski Kazimierz Przybyszewska Magdalena	Prośba o: 1) zmianę zapisu §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z	dz. nr ewid. 1565/15	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 3	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Ad. 2-4. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu

			lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c zwiększając maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 do 0,7; 3) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 4 lit b zwiększając intensywność zabudowy z 2,8 do 3,0; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d zmniejszając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 20% do 5%; 5) dodanie zapisów w §22 umożliwiających realizację na terenie 21U pylonu reklamowego o wysokości min. 7,0 m i max. 16,0 m; 6) usunięcie zapisu §6 pkt 3 lit b dotyczący zakazu stosowania okładzin ścian z blachy trapezowej lub falistej.							przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta.
8.	22.09. 2017 r.	Załuska Dariusz Jerzy Mobilis Properties Sp. z o.o.	Prośba o wykreślenie nakazu ujętego w §22 ust 1 pkt 1 lit a: „nakazuje się urządzenie minimum dwóch peronów umożliwiających obsługę nie mniej niż 3 autobusów jednocześnie” z uwagi na to, iż rynek i potrzeby podróżnych na usługi przewozowe winny wyłącznie determinować parametry i ilość miejsc odjazdowych.	dz. nr ewid. 1356, 1357, 1360 ul. Konstytucji 3 Maja	Teren zabudowy usługowej (1U). Dla terenu ograniczono zakres usług do: 1) usług obsługi komunikacji autobusowej (dworzec, przystanek autobusowy); nakazuje się urządzenie minimum dwóch peronów umożliwiających obsługę nie mniej niż 3 autobusów jednocześnie; 2) usług towarzyszącym usługom, o których mowa w lit. a, z zakresu gastronomii, zakwaterowania turystycznego, hoteli, usług biurowych, handlu detalicznego, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie nieprzekraczającej 450 m ² .	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian w zakresie usunięcia zapisów dotyczących obowiązku urządzenia peronów autobusowych. Utrzymuje się zapisy o obowiązku urządzenia peronów autobusowych. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu - wprowadził korektę ustaleń, usunął zapisy w zakresie ilości peronów. Utrzymał zapisy o obowiązku urządzenia peronów autobusowych.
9.	22.09. 2017 r.	PHP „Kasztelanka” Spółka Jawna Wojciech i Przemysław Mielczarek	Prośba o: 1) zmianę zapisów §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „5. Zakazuje się lokalizacji na całym obszarze Planu obiektów z lokalami handlowymi	obszar planu, teren 21U	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 3	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian. Utrzymuje się zapisy projektu planu w dotychczasowym brzmieniu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Uwzględniając cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie przewiduje się zmniejszenia możliwej do realizacji łącznej

			przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych Rozdział 3 nie ustalono inaczej; 1) o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie przekraczającej 250 m ² ; 2) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 1500 m ² ."; 2) zmianę zapisów §22 ust. 2 pkt 2 i nie dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenie 21U; 3) zmianę zapisów §22 ust. 2 pkt 3 i zmniejszenie maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla terenu 21U z 0,5 do 0,4; 4) zmianę zapisów §22 ust. 2 pkt 5 i zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na terenie 21U z 20% do 30%.							powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie.
uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I w dniach od 1 lutego 2018 r. do 22 lutego 2018 r., z terminem składania uwag do 15 marca 2018 r.										
10.	07.03. 2018 r.	Kostrzewska Joanna	Prośba o: 1) dopuszczenie w kwartale 4UMN zabudowy wielorodzinnej; 2) ustalenie dla terenu 4UMN parametrów zabudowy: a) maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6, b) maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8, c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 10%, d) maksymalnej wysokości zabudowy: 14,0 m, e) maksymalnej wysokości elewacji budynków: 13,0 m; 3) ustalenie dla terenu 4UMN wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – handel detaliczny 1 m-ce postojowe na 50 m ² powierzchni użytkowej.	dz. nr ewid. 2822/6	Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (4UMN). Zakazuje się lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży hurtowej. Dla terenu ustalono: 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej 0,4; 2) intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 1,6; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%; 4) maksymalną wysokość zabudowy 12,0 m; 5) maksymalną wysokość elewacji budynków 8,0 m; 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – handel detaliczny 1 m-ce postojowe na 30 m ² powierzchni użytkowej.	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 2. Nie uwzględnia się. Wnioskowane wskaźniki zabudowy przekraczają wskaźniki określone w Studium. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki pozwalają na racjonalne zagospodarowanie działki. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Uwzględnił. Wskazał przeznaczenie terenu na tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (34UMW). Ad. 2. Nie uwzględnił. Wnioskowane wskaźniki zabudowy przekraczają wskaźniki określone w Studium. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki pozwalają na racjonalne zagospodarowanie działki. Ad. 3. Nie uwzględnił. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów.
11.	09.03. 2018 r.	Brożek Grzegorz Józef	Prośba o objęcie zasięgiem terenu 4UMN całej działki nr ewid. 1681 łącznie z budynkiem usługowym przy	dz. nr ewid. 2822/1, 1681 oraz dz. nr	Dz. nr ewid. 2822/1, 1681 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (20MN). Prze-	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian w zakresie włączenia

			ul. Traugutta 5.	ewid. 1609/2	znaczenie 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. Dz. nr ewid. 1609/2 – teren ulicy zbiorczej 2KDZ (fragment ul. Traugutta)			niewuważd- nionym przez Burmi- strza	do terenu 4UMN całego budynku usługowego. Budynek usługowy zlokalizowany jest częściowo na działce nr ewid. 1681 i na działce nr ewid. 1609/2. Działka nr ewid. 1609/2 jest własnością Skarbu Państwa, stanowi pas drogowy drogi powiatowej nr 3772W (fragment ul. Traugutta). Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: dla dz. nr ewid. 2822/1, 1681 wprowadził przeznaczenie terenu na teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (4UMN). Dla dz. nr ewid. 1609/2 nie uwzględnił. Działka jest własnością Skarbu Państwa, stanowi pas drogowy drogi powiatowej nr 3772W (fragment ul. Traugutta).	
12.	13.03. 2018 r.	Osiecki Andrzej	Prośba o: 1) zmianę brzmienia §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²” lub „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²”; 2) zmianę zapisów tabeli w §13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m² pow. użytkowej na 50 m² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w §22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynki wolnostojące, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6; 5) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z 20% na 5%; 6) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 10 lit a w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu §22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m² na 600,0 m²; 8) dodanie w §22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy	obszar planu, teren 21U	Dla całego obszaru planu ustalono: 1) zakaz lokalizacji obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; a) o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie przekraczającej 250 m², b) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 1800 m²; 2) ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla handlu detalicznego: 1 miejsce na 30 m² pow. użytkowej. Dla terenu zabudowy usługowej (21U) ustalono: 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące z dopuszczeniem lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%; 4) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	niewuważd- nia się w zakresie niewuważd- nionym przez Burmi- strza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie niewuważd- nionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się częściowo. Utrzymuje się ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się dotychczasowe wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 7. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Uwzględnił częściowo. Dopuszczył lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie nieprzekraczającej 2000 m²;

			ustugowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.		działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną; 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działek: 900,0 m².					Nie uwzględnia się częściowo. Utrzymał ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2. Nie uwzględnił. Utrzymał dotychczasowe wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Ad. 3. Nie uwzględnił. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnił. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację budynków zgodnie z uwagą. Ad. 7. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnił. Nie wprowadził wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu.
13.	14.03. 2018 r.	Milewski Wacław Milewska Halina	Prośba o: 1) zmianę zapisu §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²”; 2) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c zwiększając maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 do 0,7; 3) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 4 lit b zwiększając intensywność zabudowy z 2,8 do 3,0; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d zmniejszając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 20% do 5%; 5) dodanie zapisów w §22 umożliwiających realizację na terenie 21U pylonu reklamowego o wysokości min. 7,0 m i max. 16,0 m; 6) usunięcie zapisu §6 pkt 3 lit b dotyczący zakazu stosowania okładzin ścian z blachy trapezowej lub falistej.	dz. nr ewid. 1565/16 (teren 21U)	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 12	uwzględni się częściowo	nie uwzględni się częściowo	-	nie uwzględni się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnia się częściowo. Utrzymuje się ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2-4. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Uwzględnił częściowo. Dopuszczył lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie do 2000 m². Nie uwzględnił częściowo. Utrzymał ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2-4. Nie uwzględnił. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego

										nego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnił. Nie wprowadził wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnił. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta.
14.	15.03. 2018 r.	Budomex Sierpc Sp. z o.o.	Prośba o: 1) zmianę brzmienia §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ” lub „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisów tabeli w §13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m ² pow. użytkowej na 50 m ² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w §22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynek wolnostojący, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6; 5) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z 20% na 5%; 6) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 10 lit a w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu §22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m ² na 600,0 m ² ; 8) dodanie w §22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.	dz. nr ewid. 1565/19, 1565/27, 1565/34	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 12	uwzględnił się częściowo	nie uwzględnił się częściowo	-	nie uwzględnił się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnił się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian: Ad. 1. Nie uwzględnił się częściowo. Utrzymuje się ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m ² . Ad. 2. Nie uwzględnił się. Utrzymuje się dotychczasowe wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m ² powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Ad. 3. Nie uwzględnił się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnił się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 7. Nie uwzględnił się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnił się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: Ad. 1. Uwzględnił częściowo. Dopuszczył lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie do 2000 m ² . Nie uwzględnił częściowo. Utrzymał ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m ² . Ad. 2. Nie uwzględnił. Utrzymał dotychczasowe wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m ² powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej

										ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Ad. 3. Nie uwzględnit. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnit. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnit. Zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację budynków zgodnie z uwagą. Ad. 7. Nie uwzględnit. Utrzymał ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy.
uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I w dniach od 12 lipca 2018 r. do 2 sierpnia 2018 r., z terminem składania uwag do 23 sierpnia 2018 r.										
15.	21.08. 2018 r.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Nestor	Prośba o: 1) zmianę zapisu §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c zwiększając maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 do 0,6; 3) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 4 lit b zwiększając intensywność zabudowy z 2,8 do 3,0; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d zmniejszając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 20% do 5%; 5) dodanie zapisów w §22 umożliwiających realizację na terenie 21U pylonu reklamowego o wysokości min. 7,0 m i max. 16,0 m; 6) usunięcie zapisu §6 pkt 3 lit b dotyczący zakazu stosowania okładzin z blachy trapezowej lub falistej.	dz. nr ewid. 1565/15, 1565/16, 1565/19, 1565/27, 1565/33, 1565/34 (teren 21U)	Dla całego obszaru planu ustalono: 1) w §5 ust 5: zakaz lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: a) o powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego w obiekcie przekraczającej 250 m ² , b) o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie przekraczającej 2000 m ² ; 2) w §6 pkt 3 lit b w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji oraz dachów ustalono zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz okładzin z blachy trapezowej lub falistej. Dla terenu zabudowy usługowej (21U) ustalono: 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,5; 2) intensywność zabudowy: minimalna: 0,2, maksymalna: 2,8; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%.	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian. Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się dotychczasowe zapisy projektu planu dopuszczające lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie do 2000 m ² oraz ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m ² . Ad. 2-4. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta.
16.	22.08. 2018 r.	Milewski Wacław Milewska Halina	Prośba o: 1) zmianę zapisu §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie	dz. nr ewid. 1565/16 (teren 21U)	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 15	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian. Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się dotychczasowe zapisy projektu planu dopuszczające lokalizację obiektów z lokalami handlo-

			następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m ² ”; 2) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c zwiększając maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 do 0,7; 3) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 4 lit b zwiększając intensywność zabudowy z 2,8 do 3,0; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d zmniejszając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 20% do 5%; 5) dodanie zapisów w §22 umożliwiających realizację na terenie 21U pylonu reklamowego o wysokości min. 7,0 m i max. 16,0 m; 6) usunięcie zapisu §6 pkt 3 lit b dotyczący zakazu stosowania okładzin ścian z blachy trapezowej lub falistej.							wymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie do 2000 m² oraz ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2-4. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 5. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu. Ad. 6. Nie uwzględnia się. Ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych służą ochronie ładu przestrzennego, zapewnieniu właściwej estetyki zabudowy odpowiadającej lokalizacji w obszarze centrum Miasta.
17.	22.08. 2018 r.	Budomex Sierpc Sp. z o.o.	Prośba o: 1) zmianę brzmienia §5 ust 5 w zakresie wielkości granicznej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży i zastąpienie następującym zapisem: „zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²” lub „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²”; 2) zmianę zapisów tabeli w §13 ust 2 w zakresie ilości miejsc parkingowych dla handlu detalicznego z 30 m² pow. użytkowej na 50 m² powierzchni użytkowej; 3) dopisanie w §22 ust 2 pkt 1 lit a tiret pierwsze w zakresie formy zabudowy na terenie 21U „budynki wolnostojące, zespoły budynków, zespoły lokali”; 4) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 3 lit c w zakresie stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 0,5 na 0,6; 5) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 5 lit d dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 21U z 20% na 5%; 6) zmianę zapisu §22 ust 2 pkt 10 lit a	dz. nr ewid. 1565/19, 1565/27, 1565/34	- teren zabudowy usługowej (21U); - ustalenia jak w poz. 15	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się zmian. Ad. 1. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się dotychczasowe zapisy projektu planu dopuszczające lokalizację obiektów z lokalami handlowymi przeznaczonymi do sprzedaży detalicznej o łącznej powierzchni sprzedaży lokali handlowych w obiekcie do 2000 m² oraz ograniczenie powierzchni sprzedaży wydzielonego lokalu handlowego do 250 m². Ad. 2. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się dotychczasowe wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki parkingowe służą zapewnieniu wystarczającej ilości miejsc postojowych dla obsługi obiektów. Ad. 3. Nie uwzględnia się. Ustalenie dotyczy sposobu zabudowy działki. Nie dotyczy struktury wewnętrznej budynku. Ad. 4 -5. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego i ochronie środowiska. Ad. 6. Uwzględnia się. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację budynków zgodnie z uwagą.

			w zakresie kierunku głównej kalenicy dachu na zapis w brzmieniu: „(...) równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną”; 7) zmianę zapisu §22 ust 4 pkt 1 lit d dot. minimalnej powierzchni działek z 900,0 m ² na 600,0 m ² ; 8) dodanie w §22 zapisu dot. lokalizacji reklam na terenie zabudowy usługowej w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie, pylony reklamowe o wysokości do 16 m”.							Ad. 7. Nie uwzględnia się. Utrzymuje się ustalenia projektu planu. Służą ochronie ładu przestrzennego, ograniczeniu intensyfikacji zabudowy. Ad. 8. Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się wymogów w zakresie lokalizacji reklam. Ustalenia te są fakultatywnymi ustaleniami planu.
18.	23.08. 2018 r.	Renata i Wojciech Wierzbiccy	Prośba o dopuszczenie realizacji funkcji oświatowych (przedszkole) na terenie działki.	dz. nr ewid. 2248/7	Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 13UMN. Zabudowa usługowa i mieszkaniowa realizowane jako funkcje wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej, przy czym dla terenu zakazuje się zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.	-	nie uwzględnia się	-	nie uwzględnia się	Nie uwzględnia się. Nie wprowadza się możliwości lokalizacji na działce zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska. Działka zlokalizowana jest w obszarze o ukształtowanej funkcji produkcyjnej, magazynowej, infrastrukturalnej i usługowej o charakterze potencjalnie uciążliwym dla środowiska. Wprowadzenie w obszar nowych obiektów o funkcji szczególnie chronionej pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu koliduje z istniejącą zabudową. Brak jest możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na wymagane art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nienaruszenie ustaleniami planu ustaleń studium uikp gminy. Zgodnie z ustaleniami Studium uikp miasta Sierpc działka zlokalizowana jest na terenie produkcji, składów i magazynów (P), na których dopuszczalna jest realizacja innych funkcji jako uzupełniających wyłącznie wyszczególnionych w zapisach rozdz. II.2. pkt 2.7. Inne funkcje są funkcjami wykluczonymi. Usługi oświatowe nie są uwzględnione w Studium jako uzupełniające – są wykluczone do realizacji zgodnie z zapisami Studium i jako takie nie mogą być dopuszczone do realizacji w planie.
19.	23.08. 2018 r.	Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala	Zmiana przeznaczenia działki z terenu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 5KX na tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej UMW oraz przesunięcie o 4,0 m linii zabudowy w kierunku terenu 22UMW.	dz. nr ewid. 3/34	Teren 5KX - tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.	uwzględnia się częściowo	nie uwzględnia się częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza	Nie uwzględnia się uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza. Nie wprowadza się zmian. Utrzymuje się przeznaczenie części terenu o szerokości 5,0 m na tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych 5KX. Nie przesuwają się nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie określonym w uwadze. Lokalizacja budynku w sposób określony w uwadze kolidowałaby z kolektorem kanalizacji deszczowej zlokalizowanym na działce.

										Burmistrz rozpatrując uwagę zdecydował o jej częściowym uwzględnieniu: wprowadził zmianę przeznaczenia części terenu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych SKX o szerokości 3,0 m na tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej UMW. Wprowadził korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy – przesunął ją o 2,0 m w kierunku terenu 22UMW.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 6/II/2018
Rady Miejskiej Sierpca z dnia 5 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Sierpca rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) zadania własne gminy obejmują sprawy:

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

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy odrębne dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego;
- 5) terminy realizacji poszczególnych inwestycji – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Miasta, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, w Planie Rozwoju Lokalnego dla Miasta Sierpca z perspektywą do 2025 r.

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

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

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



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 stycznia 2019 r.

Poz. 715

Elektronicznie podpisany przez:

Sławomir Parys

Data: 2019.01.14 15:15:41



Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.223.2018.MO

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 10 stycznia 2019 r.

dotyczy uchwały Nr 6/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z 5 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo – wschodniej części miasta Sierpca – etap I.



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.223.2018.MO

Warszawa, 10 stycznia 2019 r.

Rada Miejska Sierpca
ul. Piastowska 11a
09 – 200 Sierpc

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 6/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z 5 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I, w części dotyczącej ustaleń:

- § 17 ust. 3 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) 31UMW- (...)”;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 23U, 21UMW, 9ZP, 6KDG, 7KDG, 24KDD, 25KDD, 26KDD i 6KDW, 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 i 5KX, w zakresie, w jakim usytuowane są w odległości do 10 m od obszaru kolejowego stanowiącego granice terenu zamkniętego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 5 grudnia 2018 r. Rada Miejska Sierpca podjęła uchwałę Nr 6/II/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego

określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Z wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8);
- potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu

miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: „Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. stanowi, iż w miejscowym planie określa się obowiązkowo: „szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”. Z kolei § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. określa, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. „granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych”. Powyższe oznacza obowiązek wyznaczenia zarówno terenów zamkniętych, jak i ich stref ochronnych.

Organ nadzoru wskazuje, że szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia użytkowania, w tym również zakaz zabudowy, na terenach graniczących z obszarem kolejowym, wynika wprost z art. 53 ust. 2 ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 z późn. zm.), który stanowi, iż „**Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (...)**”.

Obszarem kolejowym jest zaś, w myśl art. 4 pkt 8 ww. ustawy „(...) powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy”. Zaznaczyć także należy, iż ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej wynikają również z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227). Obszar kolejowy jest zaś jednym

z rodzajów terenu zamkniętego, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2101).

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo – wschodniej części miasta Sierpca – etap I, zlokalizowany jest obszar kolejowy, wchodzący w skład działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 3/3, 3/28 i 2187/6, stanowiący teren zamknięty (zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury z 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych <Dz. Urz. MliR, z 2014 r., poz. 25 z późn. zm.>). W skład ww. obszaru kolejowego wchodzi następujące tereny, bądź ich części oznaczone symbolem:

- **1KK i 3KK**, stanowiące tereny komunikacji kolejowej, zgodnie z ustaleniami § 30 uchwały, na których istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym takie jak droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- **23U**, stanowiący teren zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami § 22 uchwały, na którym mogą powstać usługi za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno – wypoczynkowych, przy czym część tego terenu położonego w granicach terenu zamkniętego winno podlegać szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym;
- **21UMW**, stanowiący teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami § 17 uchwały, przy czym część tego terenu położonego w granicach terenu zamkniętego winno podlegać szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym;
- **9ZP**, stanowiący teren zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami § 25 uchwały, na którym zakazano lokalizacji budynków, wiat i altan oraz, który podlegać winien szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym, w związku z jego położeniem w granicach terenu zamkniętego;
- **6KDG i 7KDG**, stanowiące tereny ulic głównych, zgodnie z ustaleniami § 31 ust. 3 uchwały o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi, na których możliwe jest lokalizowanie obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym część tych terenów położona jest w granicach terenu zamkniętego winna podlegać szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym;
- **24KDD, 25KDD i 26KDD**, stanowiące tereny ulic dojazdowych, zgodnie z ustaleniami § 31 ust. 6 uchwały, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi, na których możliwe jest lokalizowanie obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym część tych terenów położona w granicach terenu zamkniętego winna podlegać szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym;
- **6KDW**, stanowiący teren drogi wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami § 31 ust. 8 uchwały, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,7 m do 16,7 m, przeznaczony pod realizację jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pod lokalizację obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych w postaci wiat przystankowych, kiosków ulicznych, obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych, przy czym cały teren położony jest w granicach terenu zamkniętego i jako taki winien podlegać szczególnej ochronie wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym.

Z przytoczonych powyżej ustaleń uchwały bezspornie wynika, iż w granicach obszaru kolejowego stanowiącego teren zamknięty dopuszczono do realizacji: zabudowy usługowej,

mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, zieleni urządzonej, dróg (ulic), a w ich ramach również jezdni, parkingów, obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych w postaci wiat przystankowych, kiosków ulicznych, obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych, tj. dopuszczono do realizacji inwestycji nie wchodzących w skład obszaru kolejowego, nie związanych z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej.

Tymczasem zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym, obszarem kolejowym jest powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się **droga kolejowa**, a więc tor kolejowy albo tory kolejowe wraz z: obrotnicami i przesuwnicami, podtorzem, obiektami inżynierskimi (mostami, wiaduktami, przepustami i innymi konstrukcjami mostowymi, tunelami, przejściami nad i pod torami, murami oporowymi i umocnieniami skarp), nastawnicami, urządzeniami sterowania ruchem kolejowym, peronami wraz z infrastrukturą umożliwiającą dotarcie do nich pasażerom, pieszo lub pojazdem, z drogi publicznej lub dworca kolejowego; rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych; **drogi technologiczne** i przejścia wzdłuż torów, mury ogradzające, żywopłoty, ogrodzenia, pasy przeciwpożarowe, zasłony odśnieżne; przejazdy kolejowo-drogowe i przejścia w poziomie szyn, w tym urządzenia i systemy służące zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego; systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa; urządzenia przetwarzania i rozdziału energii elektrycznej na potrzeby zasilania trakcyjnego, **o ile są z nimi funkcjonalnie połączone**. Do obszarów kolejowych zalicza się również budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

Tak więc w obszarze kolejowym mogą być lokalizowane, wskazane powyżej elementy infrastruktury kolejowej, w tym m.in. drogi technologiczne i przejścia wzdłuż torów, czy też ogrodzenia związane funkcjonalnie z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozem osób i rzeczy, **nie zaś ogólnodostępne drogi publiczne, zaliczone na podstawie ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy.**

Brak również możliwości realizacji parkingów, dróg wewnętrznych, zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, zieleni urządzonej nie związanych z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, iż ustalenia zawarte w:

- § 22 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 23U w granicach obszaru kolejowego;
- § 17 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 21UMW w granicach obszaru kolejowego;
- § 25 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 9ZP w granicach obszaru kolejowego;
- § 31 ust. 3 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 6KDG i 7KDG w granicach obszaru kolejowego;
- § 31 ust. 6 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 24KDD, 25KDD i 26KDD w granicach obszaru kolejowego;
- § 31 ust. 8 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 6KDW w granicach obszaru kolejowego,

naruszają przepis art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym, w związku z art. 15 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o p.z.p.

Organ nadzoru wskazuje także, iż sporządzając i uchwalając przedmiotowy plan miejscowy organy miasta Sierpca nie wyznaczyły na rysunku planu strefy ochronnej od obszaru kolejowego dla terenów sąsiadujących z tym obszarem, tj. w granicach terenów oznaczonych symbolami: 20UMW, 21UMW, 22UMW, 23UMW, 35UMW, 22U, 23U, 25U, 2KK, 9UMN, 25MN, 1PU, 1R, 1KDS, 1KDG, 6KDG, 7KDG, 9KDL, 10KDL, 24KDD, 7KDW, 8KDW i 5KX.

Do obowiązywania ograniczeń w sytuowaniu budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, dla terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi, o których mowa w § 11 pkt 14 uchwały, odwołano się wyłącznie w ustaleniach szczegółowych uchwały **dla niektórych z powyższych terenów**, co nie znalazło jednak odzwierciedlenia na rysunku planu dla tych terenów, w związku z brakiem wyznaczenia strefy ochronnej dla wskazanych powyżej ograniczeń.

Powyższe nie tylko stanowi o naruszeniu art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., ale także art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Tymczasem z ustaleń zawartych w:

- § 17 ust. 1 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **21UMW** i **23UMW**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wynika, że plan miejscowy przewiduje realizację budynków usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w § 17 ust. 2 uchwały, nawet w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego, tj. na terenie 21UMW w odległości od 5 m do 8 m od granicy tego obszaru, jak też bezpośrednio przy jego granicy oraz na terenie 23UMW w odległości 3 m od tego granicy tego obszaru, co wynika z faktu wrysowania, na rysunku planu miejscowego, nieprzekraczalnej linii zabudowy na tych terenach;
- § 22 ust. 1 pkt 3 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **22U** i **23U**, stanowiących tereny zabudowy usługowej wynika, że plan miejscowy przewiduje realizację budynków usługowych za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno – wypoczynkowych, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w § 22 ust. 2 uchwały, nawet w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego, tj. na terenie 22U w odległości 3 m od tego granicy tego obszaru oraz na terenie 23U w odległości 6 m od granicy tego obszaru, jak też bezpośrednio przy jego granicy, co wynika z faktu wrysowania, na rysunku planu miejscowego, nieprzekraczalnej linii zabudowy na tych terenach;
- § 30 ust. 1 pkt 2 uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **2KK**, stanowiącego teren komunikacji kolejowej wynika, że plan miejscowy przewiduje możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w § 30 ust. 2 uchwały, przy czym na tym terenie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalając jedynie, że lokalizacja zabudowy w granicach tego terenu musi być zgodna z przepisami odrębnymi; organ nadzoru wskazuje, że brak wyznaczenia linii zabudowy na tym terenie uniemożliwia realizację dopuszczalnej ustaleniami uchwały rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- § 31 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 lit. e uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **1KDS**, stanowiącego teren drogi ekspresowej, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi wynika, że plan miejscowy przewiduje możliwość, w odległości do 10 m od obszaru kolejowego, lokalizowanie obiektów budowlanych, będących budowlami, lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym dla tego terenu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 31 ust. 2 uchwały;

- **§ 31 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 lit. e** uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **1KDG, 6KDG i 7KDG**, stanowiących tereny ulic głównych, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi wynika, że plan miejscowy przewiduje możliwość, w odległości do 10 m od obszaru kolejowego, lokalizowanie obiektów budowlanych, będących budowlami, lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym tylko dla terenu 1KDG w sąsiedztwie linii kolejowej, ustalono obowiązek ograniczeń w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust. 3 uchwały;
- **§ 31 ust. 5 pkt 1 i pkt 2 lit. d** uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **9KDL i 10KDL**, stanowiących tereny ulic lokalnych, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi wynika, że plan miejscowy przewiduje możliwość, w odległości do 10 m od obszaru kolejowego, lokalizowanie obiektów budowlanych, będących budowlami, lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym dla tych terenów w sąsiedztwie linii kolejowej, ustalono obowiązek ograniczeń w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust. 5 uchwały;
- **§ 31 ust. 6 pkt 1 i pkt 2 lit. d** uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **24KDD**, stanowiącego teren ulicy dojazdowej, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi wynika, że plan miejscowy przewiduje możliwość, w odległości do 10 m od obszaru kolejowego, lokalizowanie obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego wyłącznie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym dla tego terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, ustalono obowiązek ograniczeń w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust. 6 uchwały;
- **§ 31 ust. 8 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **7KDW i 8KDW**, stanowiących tereny dróg wewnętrznych, o szerokości jezdni zgodnej z przepisami odrębnymi wynika, że plan miejscowy dla tych terenów w odległości do 10 m od obszaru kolejowego, nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 31 ust. 8 uchwały;
- **§ 31 ust. 7 pkt 1** uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **5KX**, stanowiącego teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego wynika, że plan miejscowy dla tego terenu w odległości 10 m od obszaru kolejowego, ustala obowiązek ograniczeń w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust. 7 uchwały.

Natomiast w związku z faktem wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 m i większej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, na terenach oznaczonych symbolami: 20UMW, 22UMW, 35UMW, 25U, 9UMN, 25MN, 1PU i 1R, uznać należy, że zostały spełnione ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego, o których mowa w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym. Powyższe dotyczy również terenu oznaczonego symbolem 8ZP.

Organ nadzoru wskazuje, iż fakt wystąpienia terenów zamkniętych, stanowi okoliczność faktyczną obligującą Radę Miejską Sierpca do określenia w planie miejscowym ograniczeń, jakie wynikają

z powszechnie obowiązujących przepisów, tj.: określenia w planie miejscowym stref ochronnych terenów zamkniętych oraz ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów w ww. strefie. Przede wszystkim zaś, w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w odległości do 10 m dla terenów graniczących z obszarem kolejowym, **winien obowiązywać zakaz lokalizowania nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz nie służącej do obsługi przewozu osób i rzeczy**. Ustalenia a także wprowadzenie stosownych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie winny zostać wprowadzone w sposób jednoznaczny zarówno w części graficznej, jak i części tekstowej uchwały. Tymczasem uchwalając plan miejscowy Rada Miejska Sierpca z jednej strony wskazała granice terenów zamkniętych, lecz nie określiła strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, przy czym dla terenów 21UMW, 23UMW, 22U, 23U i 2KK, dopuściła możliwość realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia robót budowlanych.

Brak jednoznacznych ustaleń w powyższym zakresie stanowi o naruszeniu:

- § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w którym zawarte zostały ustalenia dotyczące sytuowania zabudowy od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z którymi „***Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (...)***”;
- art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., § 4 pkt 7 i § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, poprzez brak jednoznacznego określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, poprzez brak jednoznacznego określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

przy czym ograniczenia w tym zakresie winny zostać zawarte zarówno w części tekstowej, jak i części graficznej planu i winny zostać skorelowane z pozostałymi ustaleniami planistycznymi (np. z liniami zabudowy ograniczającymi możliwości zabudowy w danym obszarze).

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego"; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt

- II OSK 1377/13, w brzmieniu: „W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”;
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: „Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.” (publ. LEX 1080455);
 - wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym „Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem „ustaleń planu” należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej.” (publ. LEX 1070339);
 - wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: „Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprowadzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;
 - wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 „Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulicę, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.” (publ. LEX nr 418919);
 - wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu

- muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”;*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: „*W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;*
 - wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „*Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonoego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, <https://orzecznia.nsa.gov.pl>).”.*

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów

ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*, Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: „Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”;
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz*, Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 „Projekt planu miejscowego a zatem przysły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”.

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Kwestia zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze, w tym m.in. w wyroku:

- NSA z 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14: „Słuszne jest stanowisko skarżącego kasacyjnie, iż ustawowy zakaz nie może być powtórzony literalnie w ramach ustaleń planistycznych, ale uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.”;
- WSA w Warszawie z 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2894/15: „Zawarcie w planie miejscowym ustaleń odwołujących się do stosowania i uwzględniania przepisów odrębnych winno znaleźć odzworowanie poprzez realizację tych przepisów w ustaleniach planistycznych.”;
- WSA w Warszawie z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13: „Natomiast w art. 15 ust. 1 powyższej ustawy określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.”.

Przede wszystkim powtórzyć należy po raz kolejny, że plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi, co oznacza, iż ustalenia planistyczne, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. winny uwzględniać („konsumować”) przepisy odrębne. Ustawodawca w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym wprost ustanowił zaś zasadę zgodnie, z którą budowle i budynki, które nie są przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Powyższe oznacza, iż Rada Miejska Sierpca nie posiada

uprawnień do łamania ww. zakazu poprzez określenie linii zabudowy w ww. strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, czy też poprzez dopuszczenie realizacji budowli w ww. strefie.

Istotą regulacji planu miejscowego w omawianym zakresie, jest więc nie tylko wskazanie granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ale także zawarcie w tych aktach polityki przestrzennej gminy, ustaleń mających na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, a także określenie zasad zagospodarowania i zabudowy, następuje w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.). Zdaniem organu nadzoru, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., nie sprowadza się jedynie do wskazania granic obszarów podlegających ochronie, na których te przepisy odrębne mają obowiązywać, choć nawet takiego obowiązku organy miasta Sierpc nie zrealizowały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. ma przede wszystkim ustalać m.in. przeznaczenie terenów, znajdujących się ww. obszarze oraz określić sposób ich zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), **uwzględniając przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tam gdzie zaś jest to konieczne wyprowadzić zakaz zabudowy, bądź inne ograniczenia wynikające m.in. z przepisów odrębnych** (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.). Tymczasem uchwałodawca, dopuścił do zabudowy obszaru podlegającego ochronie.

Warto przy tym zauważyć, iż wskazywanie w planie miejscowym, ww. obszarów, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, nie tylko narusza kompetencje innych organów, a także zarządów linii kolejowej, ale w oczywisty sposób wprowadza w błąd właścicieli nieruchomości, a także inwestorów, którzy na mocy takich ustaleń wnioskuje, że są to tereny z możliwością zabudowy.

Zdaniem organu nadzoru, **ustawowy zakaz zabudowy nie ma być powtórzony literalnie, w ramach ustaleń planistycznych, czy też pośrednio np. poprzez zawarcie sformułowania np. „stosuje się przepisy ustawy o transporcie kolejowym”, ale winien być przede wszystkim uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.** Oznacza to tym samym konieczność „konsumpcji tych przepisów” przez stosowne ustalenia planistyczne.

W tej sytuacji stwierdza się, że podjęta uchwała narusza w istotny sposób zasady sporządzania planu miejscowego, co w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności ustaleń części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do:

- terenów oznaczonych symbolami: 23U, 21UMW, 9ZP, 6KDG, 7KDG, 24KDD, 25KDD, 26KDD i 6KDW, usytuowanych w granicach obszaru kolejowego;
- terenów oznaczonych symbolami: 21UMW, 23UMW, 22U, 23U, 2KK, 1KDS, 1KDG, 6KDG, 7KDG, 9KDL, 10KDL, 24KDD, 7KDW, 8KDW i 5KX, w zakresie w jakim usytuowane są w odległości do 10 m od obszaru kolejowego stanowiącego granice terenu zamkniętego.

Organ nadzoru wskazuje, iż co prawda stosownie do dyspozycji art. 57 ustawy o transporcie kolejowym „1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. 2. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy.”, jednakże należy raz jeszcze powtórzyć, że plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi, co oznacza, iż ustalenia planistyczne, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o p.z.p. winny uwzględniać

(„konsumować”) przepisy odrębne. Ustawodawca w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym wprost ustanowił zaś zasadę zgodnie, z którą budowle i budynki, które nie są przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Powyższe oznacza, iż Rada Miejska Sierpca nie posiada uprawnień do łamania ww. zakazu poprzez określenie linii zabudowy w ww. strefie, czy też poprzez dopuszczenie do realizacji budowli i budynków w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego.

Organ nadzoru wskazuje, że odstępstwo, może być wyrażone przez właściwy organ administracji architektoniczno - budowlanej, w rozumieniu przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), przy czym organem takim nie jest z pewnością Rada Miejska Sierpca. Ponadto samo odstępstwo od ww. zakazów może (a nie musi) być udzielone jedynie w przypadkach szczególnie uzasadnionych, przy czym nie może powodować ono zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. Rada Miejska Sierpca nie jest organem uprawnionym do rozstrzygania ww. kwestii. Zgoda na ww. odstępstwo wydawana jest po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy linii kolejowej. W kontekście tego przepisu wskazać należy, iż Rada Miejska Sierpca nie jest również zarządcą, o którym mowa w przepisie art. 57 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym.

Z polskiego systemu prawa nie wynika, by akt prawa miejscowego miał możliwość naruszenia przepisu ustawowego i formułowania ustaleń na wypadek wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu. Powyższe oznacza, że nie można dopuścić do odmiennych regulacji w planie miejscowym, niż wynika to z przepisów odrębnych, dlatego też powyższe ustalenia uchwały naruszają art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. bowiem nie realizują dyspozycji konkretnej normy, o której mowa w art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego.

Istotą regulacji planu miejscowego w omawianym zakresie, jest więc nie tylko wskazanie granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ale także zawarcie w tych aktach polityki przestrzennej gminy, ustaleń mających na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie terenu, a także określenie zasad zagospodarowania i zabudowy, następuje w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p.). Zdaniem Wojewody Mazowieckiego, zgodność planu miejscowego z przepisami odrębnymi, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., nie sprowadza się jedynie do wskazania granic obszarów podlegających ochronie, na których te przepisy odrębne mają obowiązywać, choć nawet takiego obowiązku organy miasta Sierpca nie zrealizowały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. ma przede wszystkim ustalać m.in. przeznaczenie terenów, znajdujących się ww. obszarze **oraz określić sposób ich zagospodarowania** (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.), **uwzględniając przy tym szczególne warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tam gdzie zaś jest to konieczne wyprowadzić zakaz zabudowy, bądź inne ograniczenia wynikające m.in. z przepisów odrębnych** (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.). Tymczasem uchwalodawca, dopuścił do zabudowy obszaru podlegającego ochronie.

Warto przy tym zauważyć, iż wskazywanie w planie miejscowym, ww. obszarów, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie na rysunku planu

miejscowego linii zabudowy, nie tylko narusza kompetencje innych organów, a także zarządów linii kolejowej, ale w oczywisty sposób wprowadza w błąd właścicieli nieruchomości, a także inwestorów, którzy na mocy takich ustaleń wnioskuje, że są to tereny z możliwością zabudowy.

Zdaniem organu nadzoru, **ustawowy zakaz zabudowy nie ma być powtórzony literalnie, w ramach ustaleń planistycznych, czy też pośrednio np. poprzez zawarcie sformułowania np. „stosuje się przepisy ustawy o transporcie kolejowym”, ale winien być przede wszystkim uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które nie będzie naruszać przepisów odrębnych, w tym ustanowionych w nim zakazów.** Oznacza to tym samym konieczność „konsumpcji tych przepisów” przez stosowne ustalenia planistyczne.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru odnaleźć możemy również w judykaturze, w tym m.in. w odniesieniu do **analogicznych (co do zasady) zapisach, zawartych w nieobowiązującej już, co do zasady, art. 88l ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121) w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.** Konieczność uwzględnienia w planowaniu przestrzennym, ustawowych zakazów zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także odstępstw od tych zakazów, było już przedmiotem wielokrotnych orzeczeń sądowych w tym zakresie, w tym m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27.09.2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 08.01.2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21.06.2016 r., sygn. akt II OSK 2592/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19.11.2014 r. sygn. akt II OSK 1530/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10.07.2014 r., sygn. akt II OSK 392/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 09.06.2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12.07.2012 r., sygn. akt II OSK 1063/12, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 02.12.2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 1942/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 07.11.2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 1726/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27.11.2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 1705/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25.02.2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 2737/12, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 28.02.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2595/12, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23.04.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2895/12, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 09.07.2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 961/13, w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12.02.2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 897/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście przywołanych powyżej stanowisk judykatury na uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15, w którym Sąd stwierdził: „*Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty stwierdzić należy, co w istocie nie jest kwestią sporną w niniejszej sprawie, że ustawodawca w art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne wprost zakazuje budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a jedynie w art. 88l ust. 2 ustawy Prawo wodne, na zasadzie wyjątku, dopuszcza lokalizowanie zabudowy na tych terenach, jednak nie na podstawie samego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz na podstawie decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, który może zwolnić od tego zakazu, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym. Wskazaną możliwość odstępstwa od zakazu realizacji obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią regulują przepisy art. 88l ust. 2-6 ustawy Prawo wodne. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że skoro art. 88l ust. 2-6 ustawy Prawo wodne w zakresie możliwości uzyskania odstępstwa od zakazu realizacji obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określa organy właściwy w sprawie zwolnienia od zakazów określonych w art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, sposób postępowania w tych sprawach i formę działania, to tym samym tylko dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej posiada kompetencje do określania w drodze decyzji administracyjnej wyjątków od ustanowionego zakazu budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Kompetencje i zadania właściwych organów określone w ustawie nie mogą być natomiast powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego. Zakaz ustanowiony w art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, powinien zatem znaleźć odzwierciedlenie w planie miejscowym, z którego zapisów powinno jednoznacznie wynikać, że obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie są przewidziane do zabudowy. (...) Jeżeli bowiem przepis rangi ustawy wyklucza możliwość budowy obiektów budowlanych na terenach szczególnie zagrożonych powodzią, to nie można przewidzieć możliwości zabudowy tych terenów w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Stanowisko to jest zgodne z utrwalonym już orzecznictwem sądów administracyjnych (zob. np. wyroki NSA z dnia 19 listopada 2014 r. sygn. akt II OSK 1530/14, i z dnia 8 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 2674/14, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>) i Naczelny Sąd Administracyjny w składzie orzekającym w niniejszej sprawie w pełni podziela zaprezentowaną w nich wykładnię. (...) Podkreślić też należy, że z zapisów planu miejscowego nie może wynikać mylne domniemanie zasady zabudowy obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego. Wprawdzie ustawowy zakaz zabudowy nie powinien być powtórzony literalnie w planie miejscowym, ale musi być w nim uwzględniony poprzez takie przyjęcie rozwiązań planistycznych, które nie będą naruszać przepisów odrębnych, w tym wynikających z nich jednoznacznych zakazów. Zapisy planu powinny być jednoznaczne - powinno z nich wynikać w sposób niebudzący wątpliwości, że na wyraźnie oznaczonym obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązuje generalny zakaz zabudowy, od którego zwolnić może jedynie decyzja dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej wydana na podstawie art. 88 I ust. 2 ustawy Prawo wodne. Do jego wyłącznej kompetencji należy bowiem każdorazowo ocena, czy dana inwestycja w planowanym kształcie może być zrealizowana. Nawiązując do powyższego, stwierdzić jednocześnie należy, że uzgodnienie planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej (art. 4a ust. 2 ustawy Prawo wodne) nie uchyla generalnego, ustawowego zakazu zabudowy, obowiązującego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego.”*

Podobne do przepisów Prawa wodnego, regulacje odnaleźć możemy także na gruncie przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.). W wyroku z 1 lipca 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt II OSK 85/14 uznał, iż „z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (...) wynika zakaz budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem

obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody, w parkach narodowych oraz w rezerwatach przyrody. Wyjątki od tego zakazu określa art. 15 ust. 2 cyt. ustawy, a tryb uzyskiwania zezwoleń na odstępstwa od powyższego zakazu regulują przepisy art. 15 ust. 3-8 ustawy o ochronie przyrody. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, czyli aktem rangi podstawowej, to nie może być sprzeczny z normami ustawowymi i musi znajdować podstawę w upoważnieniu ustawowym, a rada gminy nie może przekroczyć granic tego upoważnienia. Zakres upoważnienia ustawowego wyznaczający dopuszczalną treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...). Z regulacji tej wynika obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, włącznie z zakazem zabudowy. (...) Przepis art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody musi być zatem uwzględniany w procesie planistycznym, a jego treść nie może być pomijana w kształtowaniu treści planu miejscowego. Z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody wynika zakaz wprowadzania do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulacji sprzecznych z ustawowym zakazem „budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody” w parkach narodowych oraz w rezerwatach przyrody, chyba że zakaz ten nie obowiązuje z mocy art. 15 ust. 2 cyt. ustawy lub został objęty zezwoleniem na odstępstwa od niego na podstawie art. 15 ust. 3-8 ustawy o ochronie przyrody. O odstępstwach tych rozstrzyga w drodze decyzji administracyjnej minister właściwy do spraw środowiska, co oznacza, że inne organy - w braku podstawy ustawowej - nie są kompetentne do wiążącego wyłączenia zakazów, o jakich mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody, a zwłaszcza kompetencja taka nie wynika z art. 10 ust. 6 ustawy o ochronie przyrody, (...)”.

Brak tym samym podstaw prawnych do zawierania, w ramach planu miejscowego, jakichkolwiek ustaleń o charakterze warunkowym, w tym także w związku z terenami sąsiadującymi z obszarami kolejowymi. Prezentowany przez Miasto sposób postrzegania władztwa planistycznego gminy, nie znajduje zatem potwierdzenia zarówno w przepisach prawa, jak również w stanowisku judykatury. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt II OSK 704/17 w którym Sąd stwierdził: „Nie można też podzielić stanowiska Rady, że linie zabudowy dla terenu B23 U od strony zachodniej wychodzące poza granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej są ustalone w sposób zgodny z prawem. Tą zgodność z prawem uzasadniać ma, zdaniem Rady, okoliczność, iż usytuowany jest na tym terenie budynek, który został wybudowany zgodnie z przepisami odrębnymi i za zgodą P. Ta sama sytuacja dotyczy działki o nr ew. nr 46-55/5 z terenu B21 MN(U), gdzie również znajduje się zabudowa w odległości mniejszej niż 10m od granicy terenu kolejowego i możliwe są odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych. Strona skarżąca pozostaje w błędnym przekonaniu, że ustalenie w taki sposób w planie miejscowym linii zabudowy jest niezbędne, aby dać ochronę istniejącym zgodnie z prawem budynkom i aby stworzyć możliwość uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów odrębnych. Jak stanowi art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1727) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53, zgodnie z którym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (z zastrzeżeniem ust. 4) – ust. 2. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach – ust.

3 art. 53 tej ustawy. Użyte w ustawie określenie obszar kolejowy oznacza powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy – art. 4 pkt 8 ustawy. Stosownie do art. 57 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym zgody na odstępstwo - po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy - udziela bądź odmawia właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Wskazaną wyżej możliwość udzielenia zgody na odstępstwo od warunków sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego regulują przepisy ustawy o transporcie kolejowym. Skoro art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym określa organ właściwy do udzielenia bądź odmowy udzielenia zgody na odstępstwo od określonych w art. 53 warunków sytuowania budynków i budowli i ustala przesłanki udzielenia tej zgody, to tym samym tylko organ administracji architektoniczno-budowlanej posiada kompetencje do udzielania w drodze decyzji administracyjnej powyższej zgody. Kompetencje i zadania właściwych organów określone w ustawie nie mogą być natomiast powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego. Jak wyjaśniono w orzecznictwie administracyjnym w definicji ustawowej obszaru kolejowego określono w sposób pozytywny wszelkie obiekty, które mogą się na nim znajdować, co oznacza zakaz sytuowania tam obiektów nie wymienionych w art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 18 grudnia 2008r., sygn. akt II OSK 1657/07 - LEX nr 526183; z dnia 3 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 249/09 - LEX nr 597510). Zakaz ustanowiony w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym powinien zatem znaleźć odzwierciedlenie w planie miejscowym, z którego zapisów powinno jednoznacznie wynikać, że obszary kolejowe nie są przewidziane do zabudowy. Ponadto istotnym jest, aby obszar był jednoznacznie określony w części tekstowej i graficznej planu. Jeżeli bowiem przepis rangi ustawy wyklucza możliwość budowy obiektów budowlanych na obszarach kolejowych, to nie można przewidzieć możliwości zabudowy tych terenów w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Podobne stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny prezentuje odnośnie zakazu, o którym mowa w art. 88l ust. 1 ustawy - Prawo wodne m.in. zakaz budowy obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2014r., sygn. akt II OSK 1530/14, z dnia 8 stycznia 2015r., sygn. akt II OSK 2674/14 - <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), a także odnośnie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz.U. z 2016 r., poz. 2134) dotyczącego zakazu budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych i art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz. 519) – (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lipca 2014 r., sygn. akt II OSK 85/14). Odzwierciedlenie w planie miejscowym zakazu ustanowionego w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym nie oznacza – jak przyjmuje Rada – niemożności wystąpienia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o udzielenie zgody na odstępstwo. Udzielenie na podstawie art. 57 tej ustawy, w drodze decyzji, zgody na odstępstwo od zakazu ustanowionego w art. 53 ustawy oznacza możliwość zabudowy w sposób określony w tej decyzji, a więc w inny sposób niż wynika to z art. 53 ustawy i zapisu planu miejscowego uwzględniającego ten przepis. Nadto Rada, poprzez zawarcie stosownych zapisów w części tekstowej planu miejscowego i odpowiednie zaznaczenie na części graficznej, może odzwierciedlić powstałą zgodnie z prawem zabudowę (zachowanie powstałej legalnie zabudowy). Nie można też wykluczyć, że budynki powstałe zgodnie z prawem zostaną z woli właściciela rozebrane, czy też właściciel będzie zainteresowany rozbudową takiego obiektu. Postanowienia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z przepisami ustaw i organ planistyczny nie może wkraczać w kompetencje zastrzeżone dla innych organów administracji publicznej. To organ wskazany w art. 57 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym jest uprawniony do podejmowania decyzji w tym zakresie. Z powyższych względów chybiony jest również zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym przez jego niezastosowanie.”.

Ponadto stwierdzono sprzeczności pomiędzy ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 i § 17 ust. 3 pkt 2 uchwały, dotyczące lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach oznaczonych symbolami: 31UMW i 32UMW.

Zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały, w brzmieniu: „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;”. Tymczasem w § 17 ust. 3 pkt 2 uchwały, w ramach szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustalono, że „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;”.

Z ustaleń § 17 ust. 3 pkt 2 uchwały wynika, że na terenach 31UMW i 32UMW jest możliwa realizacja usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, której lokalizacji na tych terenach zakazano w § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały.

Stwierdzenie nieważności ustaleń § 17 ust. 3 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) 31UMW- (...)”, doprowadzi do spójności ustaleń uchwały, w powyższym zakresie.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1, istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania części ustaleń uchwały, w zakresie wskazanym w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego, z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji m.in.:

- art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie ustalenia przeznaczenia terenów;
- art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 7 i § 7 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 4 pkt 8 i art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w zakresie określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych;
- art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w zakresie określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w związku z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w zakresie powiązania części tekstowej z graficzną uchwałą;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn.

akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 6/II/2018 Rady Miejskiej Sierpca z 5 grudnia 2018 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowej i południowo-wschodniej części miasta Sierpca – etap I*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.



WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera