

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY RACIĄŻ
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także w związku z Uchwałą Nr IX.53.2024 Rady Gminy Raciąż z dnia 18 grudnia 2024 r., Rada Gminy Raciąż uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż.

2. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Lipa w gminie Raciąż, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§2. Ileć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;
- 3) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
- 6) obiektach budowlanych związanych z produkcją energii – należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia budowlane oraz ich zespoły, służące do wytwarzania energii, w tym między innymi energii elektrycznej, biogazu, biometanu oraz wodoru;
- 7) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, takie jak przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, zbiorniki wody na cele przeciwpożarowe, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego, w tym obiektu budowlanego związanego z produkcją energii, o którym mowa w pkt 6;
- 8) przyzakładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje służące do wstępnego podczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 10) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zbiorowiska roślinne cechujące się warstwową strukturą, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem PE;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, zieleni izolacyjno-krajobrazowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L;
- 3) kolor elewacji budynków oraz modułowych obiektów budowlanych – biały, odcienie beżu i szarości;
- 4) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 3 koloru elewacji na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
- 4) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów spalania zwłok, elektrowni wiatrowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji zjazdów oraz infrastruktury technicznej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w granicach obszarów objętych planem zlokalizowane są obiekty i obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne – nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, o średniej głębokości ujęć – 160 m p.p.t.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, wyznacza się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu rozbiórki lub przebudowy, w tym skablowania, na terenie której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 60, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej 2 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, jednakże nie mniej niż 4 miejsca do parkowania;
- 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) ustala się nakaz zapewnienia miejsc załadunku i rozładunku samochodów ciężarowych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L;
- 3) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, po wcześniejszym podczyszczeniu,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i

- przeciwpowodziowych,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
 - 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie PE: 2000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie PE: 30,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenie PE: 70° – 110°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§14. Dla terenu produkcji energii, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji energii, w tym między innymi:
 - a) obiekty budowlane związane z produkcją energii, w tym modułowe i kontenerowe, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym między innymi magazynami energii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, powiązanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1:
 - a) budynków i budowli stacji transformatorowych;
 - b) budynków magazynowych oraz składów,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, z zastrzeżeniem iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni instalacji fotowoltaicznych;
- 7) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - c) budowli: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - d) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją: 4,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 60, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§15. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raciąż.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.