DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 listopada 2025 r.

Poz. 9670

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 17.11.2025 15:20:47

UCHWAŁA NR XXI.113.2025
RADY GMINY RACIĄŻ

z dnia 31 października 2025 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 2025 r. poz. 1153 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. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż, 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. Ilekroć 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 dojść, 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 dla 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 dojazdy 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) zakaz lokalizacji zakładów spopielania zwłok, elektrowni wiatrowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) 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, ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji obszarów objętych planem w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika 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 m^2 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 przeciwpożarowych,

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 m^2,

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 wydzieleń 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 150 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 m^2;
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.

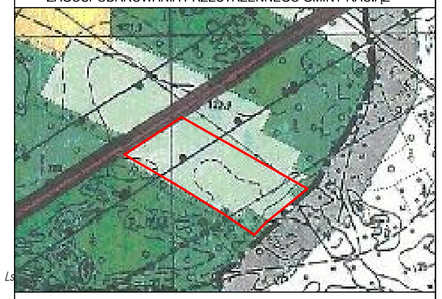
Przewodniczący Rady Gminy

Mateusz Pieniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWID. 85, 86 W OBRĘBIE LIPA, GMINA RACIĄŻ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI.113.2025
RADY GMINY RACIĄŻ
Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIĄŻ



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARY LEŚNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE ZALESIENIA

droga krajowa nr 60

1PE

1L

Gmina Glinojeck

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linia zabudowy
- linie zabudowy od lasów
- linie wymiarowe
- PE - teren produkcji energii
- L - teren lasu
- pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna gminy Raciąż
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska"

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG:2178. Licencja Starosty Płońskiego nr GG.6621.8.15.2025_1420_CL1 z dnia 20.03.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI.113.2025

Rady Gminy Raciąż

z dnia 31 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż

Na podstawie 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) Rada Gminy Raciąż stwierdza, że:

1. Konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zorganizowane w dniach od 26 sierpnia 2025 r. do 26 września 2025 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI.113.2025

Rady Gminy Raciąż

z dnia 31 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Gminy Raciąż rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;

2) wydatki z budżetu gminy;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI.113.2025
Rady Gminy Raciąż
z dnia 31 października 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę