

**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 przykładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, zbiorniki wody na cele przeciwpożarowe, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu, 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 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 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) zakaz lokalizacji zakładów spopielenia 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<sup>2</sup> 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 źródeł, 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<sup>2</sup>,
- 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 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<sup>2</sup>;
- 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.

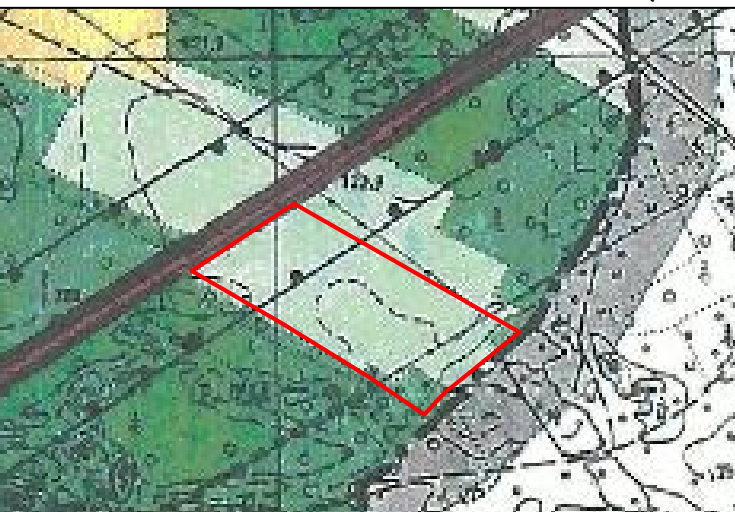
Przewodniczący Rady Gminy

**Mateusz Pieniak**

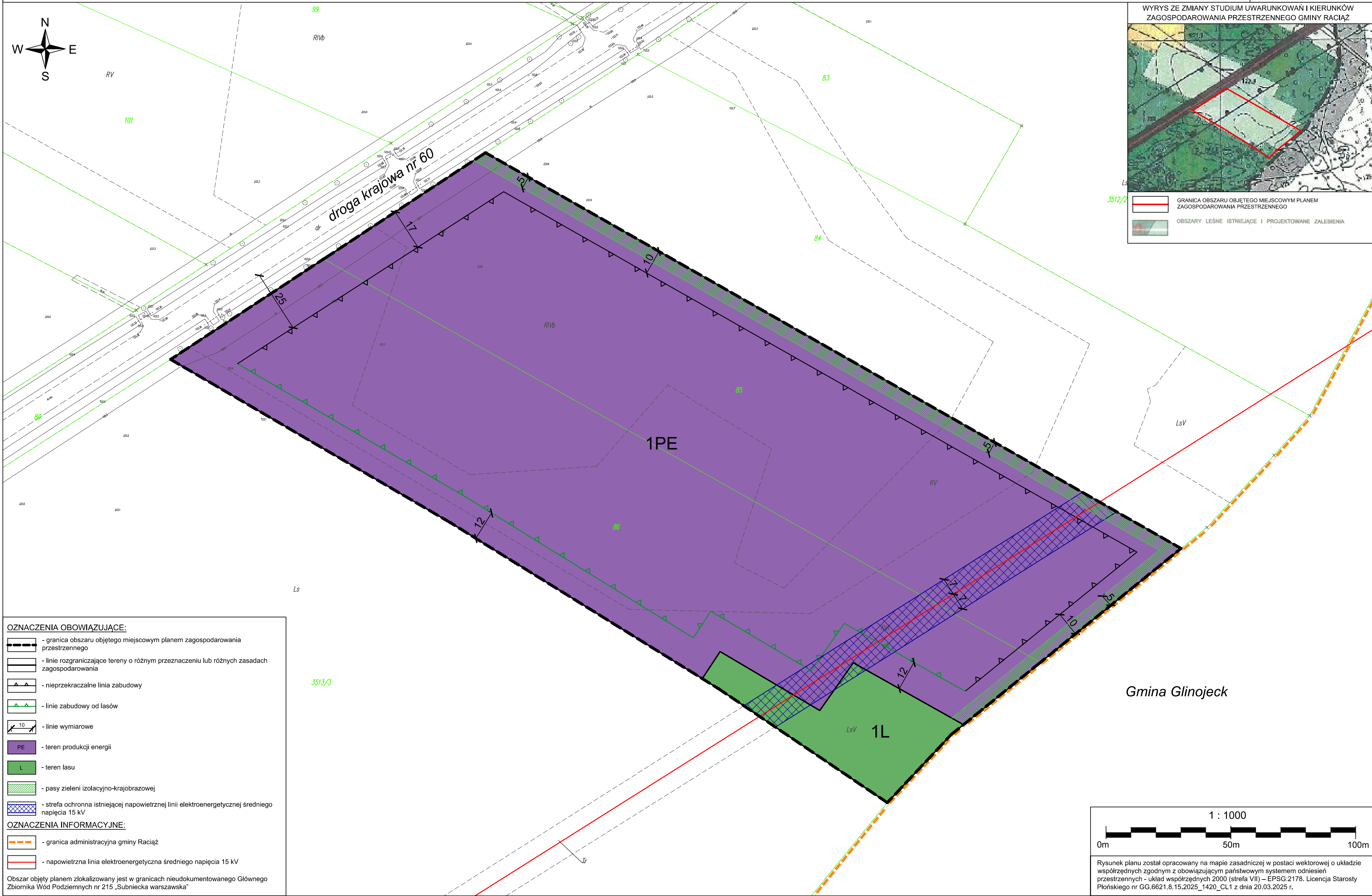
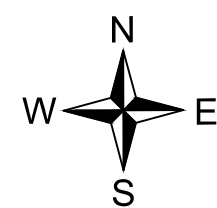
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWID. 85, 86 W OBRĘBIE LIPA, GMINA RACIĄŻ

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



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie zabudowy od lasów
- linie wymiarowe
- teren produkcji energii
- 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”

Gmina Głinojeck

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.

**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**

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie Uchwały Nr IX.53.2024 Rady Gminy Raciąż z dnia 18 grudnia 2024 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 85, 86 w obrębie Lipa, gmina Raciąż.

Plan obejmuje obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Lipa w gminie Raciąż, o powierzchni 4,55 ha. Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru działek nr ewid. 85, 86 zlokalizowanych w obrębie Lipa, dla umożliwienia rozwoju energetyki odnawialnej na terenie gminy Raciąż.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od 26 sierpnia 2025 r. do 26 września 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Gminy Raciąż raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §14, §15 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenu zabudowy związanej z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13)potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko uchwalenia planu, w której zawarte zostały analizy środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Raciąż.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze, który posiada bardzo dobry bezpośredni dostęp do drogi krajowej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raciąż”, uchwalonej Uchwałą nr VIII.71.2019 Rady Gminy Raciąż z dnia 31 lipca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Raciąż, która wykazała konieczność uchwalania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie projektu planu nie będzie powodowało obciążenia budżetu gminy w związku brakiem wydatków związanych z projektem mpzp. Jednocześnie skutek uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości oraz pobrania opłaty planistycznej.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.