

**UCHWAŁA Nr XXI.114.2025**  
**RADY GMINY RACIĄŻ**  
**z dnia 31.10.2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-  
Raciąż, 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.52.2024 Rady Gminy Raciąż z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż, gmina Raciąż, Rada Gminy Raciąż uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż, gmina Raciąż, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż.

2. Plan obejmuje trzy obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż w gminie Raciąż, których granice określono w części graficznej planu.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu” w skali 1:1000 – załączniki nr 1, 2, 3;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4;
  - 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 5;
  - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 6.

**§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) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi zbiorniki wody na cele przeciwpożarowe, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego.

**§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RZM.

**§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 rysunkami planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
  - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów,

- c) dopuszczenie rozbudowy bez możliwości przekroczenia linii zabudowy;
- 9) kolor elewacji – biały, czarny, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 9 koloru elewacji na maksymalnie 30% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
- 11) kolor pokrycia dachowego dla dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 12) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 14) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej.

**§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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
  - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny RZM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych.

**§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 oraz drogi gminne, zlokalizowane poza obszarami planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażu,
  - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
- 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) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 4 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 6) 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 w granicach obszarów planu;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarach objętych planem;

- 3) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarami planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, a także do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) 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 o poziomej osi obrotu;
- 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 terenach MNW: 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW: 20,0 m;

- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW:  $70^{\circ}$  –  $110^{\circ}$ .
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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1MNW, 2MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, powiązanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) garaży,
  - c) wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 8) geometria dachów budynków i wiat: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od  $30^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat: 5,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
  - b) budynków gospodarczych, garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MNW z drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu.
  - b) terenu 2MNW z drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§15.** Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków inwentarskich i gospodarczych,
  - b) garaży,
  - c) wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°,
  - b) pozostałych budynków i wiat: dachy jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej i wiat: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków inwentarskich: 12,0 m,
  - c) garaży: 6,0 m,
  - d) budowli rolniczych: 17,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej oraz budynków inwentarskich: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1RZM z drogi krajowej nr 60, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2RZM poprzez teren 1MNW z drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) terenu 3RZM z drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§16.** Dla obszarów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXVII.284.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14 lipca 2022 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXVII.285.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14 lipca 2022 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXVII.286.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14 lipca 2022 r.

**§17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raciąż.

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Mateusz Pieniak**



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XXI.114.2025**  
**Rady Gminy Raciąż**  
**z dnia 31.10.2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-  
Raciąż, gmina Raciąż**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż, 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.52.2024 Rady Gminy Raciąż z dnia 18 grudnia 2024 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż, gmina Raciąż.

Plan obejmuje trzy odrębne obszary o łącznej powierzchni około 4,59 ha, w obrębach geodezyjnych Cieciersk, Witkowo i Folwark-Raciąż w gminie Raciąż, których granice określono w części graficznej planu.

W granicach obszarów planu obowiązują obecnie zapisy następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) obszar wskazany na załączniku graficznym nr 1 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXVII.286.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14 lipca 2022 r. – dla obszaru w Cieciersku wyznaczono teren zabudowy zagrodowej (RM) oraz teren rolniczy (R);
- b) obszar wskazany na załączniku graficznym nr 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXVII.285.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14

lipca 2022 r. – dla obszaru w Witkowie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz teren rolniczy (R);

- c) obszar wskazany na załączniku graficznym nr 3 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXVII.284.2022 Rady Gminy Raciąż z dnia 14 lipca 2022 r. – dla obszaru w Folwarku-Raciąż wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy zagrodowej (RM) oraz teren rolniczy (R).

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk, Witkowo oraz Folwark-Raciąż, dla umożliwienia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej na terenie gminy Raciąż.

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

Planowane zagospodarowanie nie będzie naruszać ustaleń polityki przestrzennej gminy Raciąż, zawartej w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż, którego zapisy nie zakazują realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w granicach obszarów rolniczych. Ponadto w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, utrzymane zostało przeznaczenie określone w planach obowiązujących.

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 4 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 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 oraz 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 terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, 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 w 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 wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej oraz 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 obszarach, które posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym do drogi krajowej nr 60 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 wskutek 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.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Mateusz Pieniak**

**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr XXI.114.2025  
Rady Gminy Raciąż  
z dnia 31.10.2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębach Cieciersk,  
Witkowo oraz Folwark-Raciąż, 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.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Mateusz Pieniak**

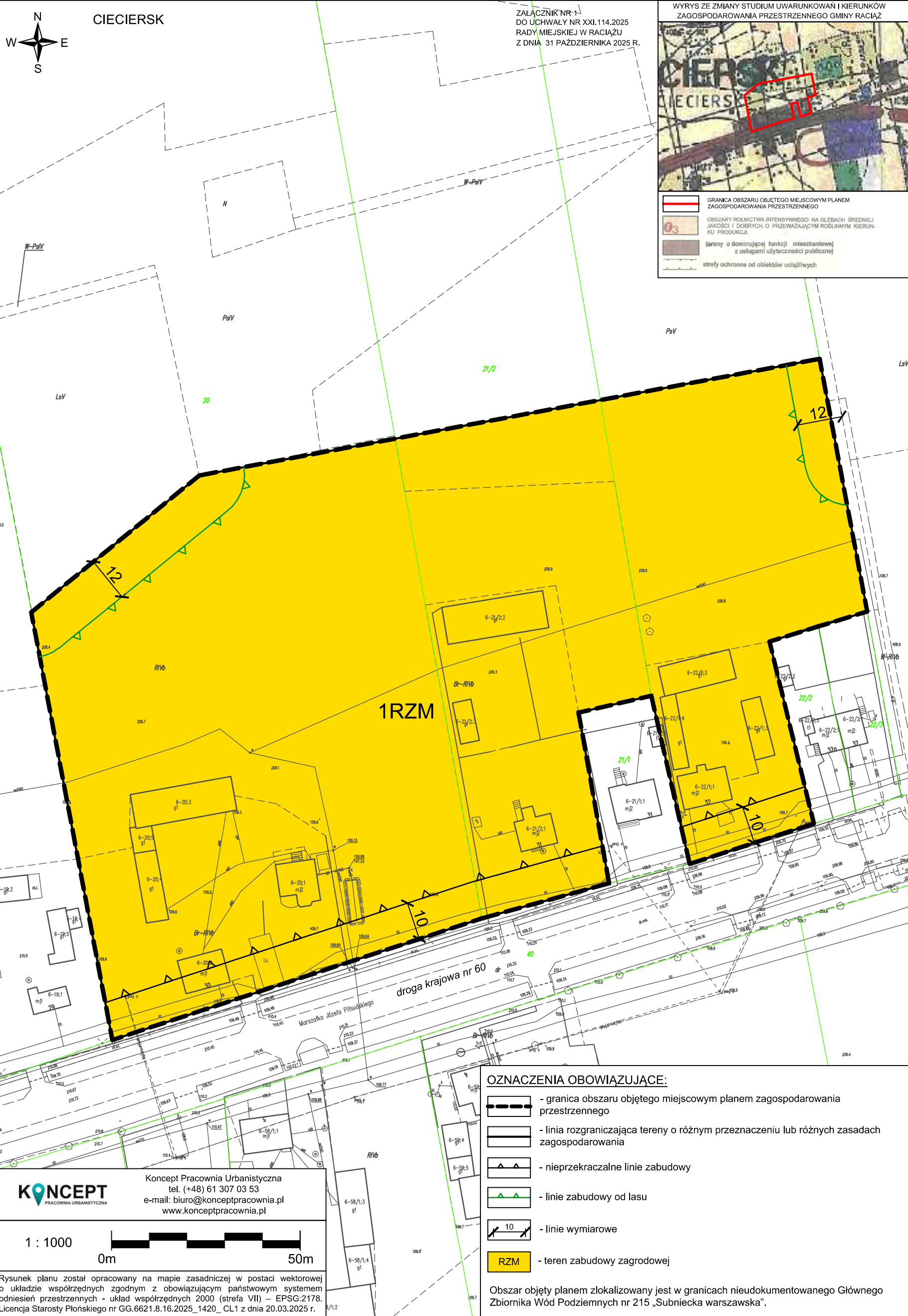
**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Mateusz Pieniak**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW ZLOKALIZOWANYCH W OBRĘBACH CIECIERSK, WITKOWO ORAZ FOLWARK-RACIAŹ, GMINA RACIAŹ





WITKOWO

W  
N  
S  
E

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXI.114.2025  
RADY MIEJSKIEJ W RACIAŻU  
Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIAŻ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

O<sub>3</sub>

OBSZARY ROLNICTWA INTENSYWNEGO NA GLEBACH ŚREDNIEJ  
JAKOŚCI I DOBRYCH, O PRZEWAŻAJĄCYM ROŚLINNYM KIERUN-  
KU PRODUKCJI.

100/3  
2RZM

132/2

132/1

134/3

134/2

56-134/2;1  
mjl

100/2

94/1

97/1

100/1

100/4

100/5

100/6

100/7

100/8

100/9

100/10

100/11

100/12

100/13

100/14

100/15

100/16

100/17

100/18

100/19

100/20

100/21

100/22

100/23

100/24

100/25

100/26

100/27

100/28

100/29

100/30

100/31

100/32

100/33

100/34

100/35

100/36

100/37

100/38

100/39

100/40

100/41

100/42

100/43

100/44

100/45

100/46

100/47

100/48

100/49

100/50

100/51

100/52

100/53

100/54

100/55

100/56

100/57

100/58

100/59

100/60

100/61

100/62

100/63

100/64

100/65

100/66

100/67

100/68

100/69

100/70

100/71

100/72

100/73

100/74

100/75

100/76

100/77

100/78

100/79

100/80

100/81

100/82

100/83

100/84

100/85

100/86

100/87

100/88

100/89

100/90

100/91

100/92

100/93

100/94

100/95

100/96

100/97

100/98

100/99

100/100

100/101

100/102

100/103

100/104

100/105

100/106

100/107

100/108

100/109

100/110

100/111

100/112

100/113

100/114

100/115

100/116

100/117

100/118

100/119

100/120

100/121

100/122

100/123

100/124

100/125

100/126

100/127

100/128

100/129

100/130

100/131

100/132

100/133

100/134

100/135

100/136

100/137

100/138

100/139

100/140

100/141

100/142

100/143

100/144

100/145

100/146

100/147

100/148

100/149

100/150

100/151

100/152

100/153

100/154

100/155

100/156

100/157

100/158

100/159

100/160

100/161

100/162

100/163

100/164

100/165

100/166

100/167

100/168

100/169

100/170

100/171

100/172

100/173

100/174

100/175

100/176

100/177

100/178

100/179

100/180

100/181

100/182

100/183

100/184

100/185

100/186

100/187

100/188

100/189

100/190

100/191

100/192

100/193

100/194

100/195

100/196

100/197

100/198

100/199

100/200

100/201

100/202

100/203

100/204

100/205

100/206

100/207

100/208

100/209

100/210

100/211

100/212

100/213

100/214

100/215

100/216

100/217

100/218

100/219

100/220

100/221

100/222

100/223

100/224

100/225

100/226

100/227

100/228

100/229

100/230

100/231

100/232

100/233

100/234

100/235

100/236

100/237

100/238

100/239

100/240

100/241

100/242

100/243

100/244

100/245

100/246

100/247

100/248

100/249

100/250

100/251

100/252

100/253

100/254

100/255

100/256

100/257

100/258

100/259

100/260

100/261

100/262

100/263

100/264

100/265

100/266

100/267

100/268

100/269

100/270

100/271

100/272

100/273

100/274

100/275

100/276

100/277

100/278

100/279

100/280

100/281

100/282

100/283

100/284

100/285

100/286

100/287

100/288

100/289

100/290

100/291

100/292

100/293

100/294

100/295

100/296

100/297

100/298

100/299

100/300

100/301

100/302

100/303

100/304

100/305

100/306

100/307

100/308

100/309

100/310

100/311

100/312

100/313

100/314

100/315

100/316

100/317

100/318

100/319

[illegible]

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BACIAŻ



- |                                                                                     |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO                                          |
|  | OBSZARY ROLNICTWA INTENSYWNEGO NA GLEBACH ŚREDNIEJ JAKOŚCI I DOBRYCH, O PRZEWAGAJĄCYM ROŚLINNYM KIERUNKU PRODUKCJI. |
|  | OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM WÓD PODZIEMNYCH Z POWODU SŁABEJ IZOLACJI UŻYTKOWEGO POZIOMU WODONOŚNEGO          |

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- |                                                                                       |                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | - granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego                         |
|  | - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania          |
|  | - nieprzekraczalne linie zabudowy                                                                    |
|  | - linie wymiarowe                                                                                    |
|  | - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej                                          |
|  | - teren zabudowy zagrodowej                                                                          |
|  | - strefa oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

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

**KONCEPT**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna  
tel. (+48) 61 307 03 53  
e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)  
[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)

1 : 1000

0m

50m

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.6621.8.16.2025 1420 CL1 z dnia 20.03.2025 r.