Uchwała Nr …….2026
RADY GMINY RACIĄŻ
z dnia ……. 2026 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 188/3, 188/4, 188/5, 186, 188/6, 189 w obrębie Grzybowo, gmina Raciąż

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 622 t.j.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) 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), w wykonaniu Uchwały Rady Gminy Raciąż nr XXVI.152.2026, z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 188/3, 188/4, 188/5, 186, 188/6 oraz 189 w obrębie Grzybowo, gmina Raciąż, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Planu Ogólnego Gminy Raciąż uchwalonego uchwałą nr .... 2026 z dn. .... 2026 r., Rada Gminy Raciąż uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 188/3, 188/4, 188/5, 186, 188/6, 189 w obrębie Grzybowo, gmina Raciąż, zwany dalej „planem".
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:
1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2;
4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar jednolity pod względem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją wyróżniającymi go spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nie wyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:
1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L;
3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN;
4) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;

których położenie przedstawiono na rysunku planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
5) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) wzajemnych odległości pomiędzy elementami zagospodarowania przestrzennego określonych w metrach;
4) strefy ochronnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
5) oznaczenia porządkowego terenu oraz symbolu literowego przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku mają charakter informacyjny.

§ 7.1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD przeznaczone do realizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu.

2. Inwestycje celu publicznego mogą być ponadto realizowane na terenach wyznaczonych w planie, o ile nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie wymagań zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze obowiązywania planu:
1) nakazuje się zachowania funkcji zieleni naturalnej, oznaczonej symbolem 1ZN;
2) nakazuje się zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych obszaru planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla terenów;
3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Rozdział 3
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 9.1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, o ile ich realizacja nie narusza innych zasad określonych w planie i przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt stanowiącej dział specjalny produkcji rolnej w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych.

4. Zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków sanitarnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami.

5. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

6. Zakazuje się likwidacji istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Nakazuje się zachowanie przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich z możliwością stosowania urządzeń spowalniających odpływ wód z terenu objętego planem.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 11. Ustala się ochronę jakości krajobrazu poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających urozmaicenie krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień uzupełniających podstawowe zagospodarowanie terenu. W tym celu należy w pierwszej kolejności wykorzystywać tereny przyległe do dróg oraz wyznaczone w planie tereny dróg, a także miedze rozdzielające poszczególne obszary upraw rolnych.

Rozdział 4
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, podczas zagospodarowania terenów objętych planem należy uwzględnić zasady wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych, w szczególności obejmujące konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.

§ **13.** 1. Ustala się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:

1) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3,0 m.

2. Zasięg strefy, o której mowa w ust. 1 wyznaczono na rysunku planu.

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w ww. ustępie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ **14.** Część terenu położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN1400 relacji Jamał-Europa, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu projektowania i utrzymania sieci gazowych.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ **15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji;
2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem L;
3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
4) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
5) na obszarze planu dopuszcza się budowę, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem L, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy,
   b) w przypadku realizacji sieci wodociągowej nakazuje się zapewnienie dostępu do wody do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o wydajności min. 20 dm^3/s, w tym poprzez lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
   c) dopuszcza się ujęcia własne.
7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:
   a) ustala się brak powiązania z siecią kanalizacji sanitarnej,
   b) w przypadku realizacji sieci nakazuje się zachowanie, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej;
8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się brak powiazania terenu z siecią gazową, w przypadku realizacji sieci ustala się minimalną średnicę sieci 32 mm;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej,
   b) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji

transformatorowych,

c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych nie ustala się powiazań z siecią zewnętrzną i nie ustala się warunków realizacji sieci, z uwagi na brak takiej infrastruktury na terenie gminy Raciąż;

12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;

13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem sieci dróg publicznych gminnych, zapewniających powiązanie z układem ponadlokalnym. Układ ponadlokalny tworzony jest przez drogę krajową nr 60 Raciąż - Glinojeck, zlokalizowaną poza granicami planu. Powiązanie z układem ponadlokalnym zapewnia droga gminna nr 301029W, zlokalizowana w części poza granicami planu.

2. Ustala się jako drogi służące do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

3. Obsługę komunikacyjną działek mogą zapewniać również dojazdy niewyznaczone na rysunku planu.

Rozdział 7
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 17. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m^2, innych niż budynki obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść i dojazdów traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

Rozdział 8
Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się:

a) realizację urządzeń wodnych oraz obiektów i urządzeń melioracji wodnych,

b) powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni biologicznie czynnej;

4) nakazuje się: zachowanie i wzbogacanie zadrzewień, w szczególności zadrzewień śródpolnych;

5) nakaz określony w pkt 4 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, o ile ich realizacja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
2) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami ustawy o lasach;
3) zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
2) dopuszcza się:
   a) realizację zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych,
   b) realizację urządzeń wodnych oraz obiektów i urządzeń melioracji wodnych,
   c) powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni biologicznie czynnej;
3) zakazuje się lokalizacji budynków;
4) nakazuje się: zachowanie i wzbogacanie zadrzewień, w szczególności zadrzewień śródpolnych;
5) nakaz określony w pkt 4 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, o ile ich realizacja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszcza się lokalizację:
   a) sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz nasadzeń roślinnych.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla w wysokości:
1) 1 % dla terenów RN;
2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raciąż.

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr ……
Rady Gminy Raciąż z dnia …… 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raciąż o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr. ewid. 188/3, 188/4, 188/5, 186, 188/6, 189 w obrębie Grzybowo, gmina Raciąż, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zm.) Rada Gminy Raciąż rozstrzyga, co następuje:

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

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Raciąż oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Gminy Raciąż.

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Gminy Raciąż.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) 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;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3
do uchwały ……..
Rady Gminy Raciąż z dnia …….. 2026 r.
Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę