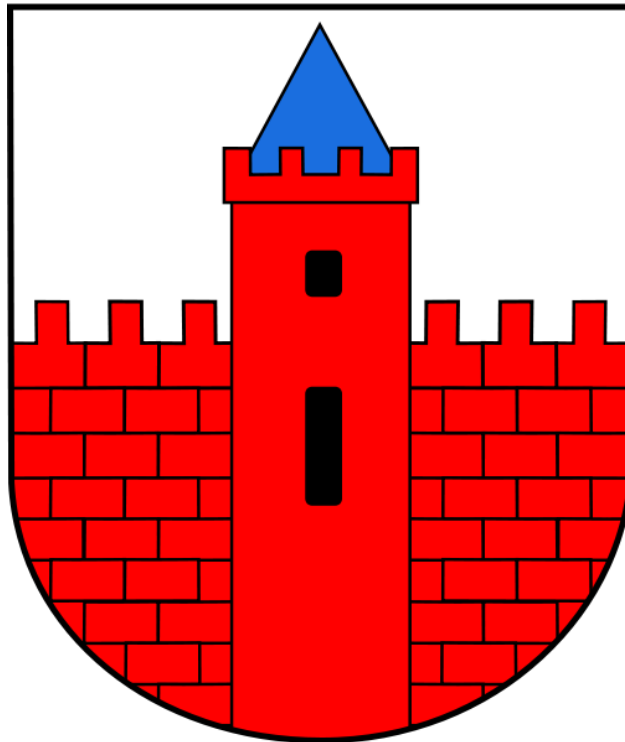


Burmistrz Miasta Raciąża

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA**



NAZWA OPRACOWANIA:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Raciąża**

ZLECENIODAWCA:

Burmistrz Miasta Raciąża

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant:

mgr inż. Arch. Anna Olbromska - Matusiak

zespół:

**mgr inż. Magda Walczewska
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Kamil Suchożębski
inż. Anna Wojtczuk
dr inż. Aleksandra Radawiec
mgr inż. Natalia Andraszek
Maria Michałowska**

część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- **załącznik nr 1**

część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmująca

następujące rysunki w skali 1:5 000:

- **Załącznik nr 2a** – rysunek uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego
- **Załącznik nr 2b** – rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
I. WPROWADZENIE	13
I.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	13
I.2. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego	18
I.3. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy	20
II. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY MIASTA RACIĄŻ	24
II.1. Położenie i charakterystyka	24
II.2. Geneza Gminy Miasta Raciąż	26
II.3. Struktura administracyjna gminy na przestrzeni lat	29
II.4. Podsumowanie	30
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEJ OCHRONY	31
III.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	31
III.2. Obecny stan planistyczny	34
III.2.1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Miasto Raciąż	34
III.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	37
III.3. Ruch budowlany na terenie gminy	41
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LESNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	50
IV.1. Uwarunkowania fizjograficzne	50
IV.2. Zasoby krajobrazowe	59
IV.3. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	59
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	63
V.1. Zasoby dziedzictwa kulturowego	63
V.2. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji	70
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	72

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.....	72
VII.1	Usługi z zakresu infrastruktury społecznej.....	72
VII.2	Warunki mieszkaniowe.....	75
	Podstawowe wskaźniki opisujące zasoby mieszkaniowe w latach 2014 – 2020 na terenie gminy, pomimo zmniejszenia liczby budynków, sukcesywnie poprawiały się. Świadczy o tym wzrost liczby mieszkań wraz z ich łączną powierzchnią użytkową, jak również rosnąca średnia powierzchnia użytkowa mieszkań.	75
VII.3	Uwarunkowania sfery wypoczynku i rekreacji.....	77
VII.4	Uwarunkowania sfery przemysłu.....	77
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	77
VIII.1	Zagrożenie hałasem.....	77
VIII.2	Promieniowanie elektromagnetyczne.....	78
VIII.3	Zagrożenie powodziowe.....	78
VIII.4	Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.....	80
VIII.5	Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii.....	80
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....	80
IX.1	Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	80
IX.2	Prognozy demograficzne.....	88
	Stan i dynamika zmian ludności gminy.....	88
	Ruch naturalny ludności.....	90
	Migracje.....	91
	Struktura płci i wieku.....	92
	Prognoza demograficzna.....	94
IX.3	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	97
	Stan istniejący.....	97
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	99
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną.....	102
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną.....	103
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną.....	105
	Podsumowanie.....	106
IX.4	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	124
IX.5	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy.....	128
IX.6	Podsumowanie.....	128

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	130
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	133
XI.1	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych	133
XI.2	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych	137
XI.3	Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego	137
XI.4	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej....	137
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	138
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	138
XIII.1	Udokumentowane złoża kopalin	138
XIII.2	Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	138
XIII.3	Zasoby wód podziemnych	138
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	138
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	139
XV.1	Sieć drogowa	139
XV.2	Natężenie ruchu	139
XV.3	System parkowania	141
XV.4	Komunikacja autobusowa	141
XV.5	Komunikacja kolejowa.....	141
XV.6	Infrastruktura rowerowa.....	141
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.....	142
XVI.1	Zaopatrzenie w wodę	142
XVI.2	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	144
XVI.3	Ciepłownictwo	146
XVI.4	Elektroenergetyka	148
XVI.5	Gazyfikacja.....	150
XVI.6	Gospodarka odpadami	152
XVI.7	Odnawialne źródła energii.....	152
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	153

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	153
CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	155
I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....	156
I.1. Cele polityki przestrzennej	156
II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .	159
III. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY....	170
III.1 Tereny z ograniczeniami zabudowy	170
III.2 Tereny wyłączone spod zabudowy.....	170
IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	171
IV.2 Wskazania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu.....	171
IV.3 Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego	172
IV.4 Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego	173
IV.5 Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych	174
IV.6 Wskazania w zakresie ochrony gleb	175
IV.7 Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji	176
IV.8 Wskazania w zakresie uzdrowisk.....	176
V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	176
V.1 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	176
V.2 Zasady ochrony zasobów archeologicznych.....	179
V.3 Dobra kultury współczesnej	180
VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	180
VI.1 Polityka transportowa	180
VI.2 Zasady kształtowania parametrów sieci drogowej	183
VI.3 Komunikacja zbiorowa	184
VI.4 Komunikacja kolejowa.....	184
VI.5 Drogi dla rowerów	184
VI.6 Polityka parkingowa	185
VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	186
VII.1 Zaopatrzenie w wodę	186
VII.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	187
VII.3 Ciepłownictwo	187

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

VII.4	Elektroenergetyka	188
VII.5	Gazyfikacja.....	188
VII.6	Gospodarka odpadami	189
VII.7	Odnawialne źródła energii	189
VIII.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	190
IX.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	191
X.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	191
XI.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	192
XI.1	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne	192
XI.2	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	192
XII.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	192
XII.1	Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej	192
XII.2	Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	193
XIII.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	194
XIII.1	Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.....	194
XIII.2	Wskazania w zakresie ochrony przeciwsuwiskowej.....	195
XIV.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	195
XV.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	195
XVI.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	195
XVII.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	196
XVIII.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA	197
XIX.	ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.....	198
XX. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	199
XXI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM....	201

CZĘŚĆ A.

**UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

I. WPROWADZENIE

Podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża stanowi uchwała nr XXII/180/2021 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne Miasta Raciąża.

Zakres ustaleń, jaki należy zawrzeć w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został określony w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jego funkcją jest kreowanie polityki przestrzennej gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIV/320/2014 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż w zakresie obszaru położonego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Raciąż.

Obowiązujące Studium jako dokument określający politykę przestrzenną na obszarze całej gminy wymaga aktualnego podejścia do zasad zagospodarowania w oparciu o aktualne uwarunkowania, których analiza odnosić się będzie do całego obszaru gminy.

Ponadto uwzględnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Raciąż (w tym wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) pozwoli na ustalenie na ich podstawie kierunków rozwoju, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami zawartymi w ponadlokalnych dokumentach strategicznych. Nowe studium pozwoli na prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej gminy.

Opracowanie swym zakresem obejmuje:

część A – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierającą analizę stanu istniejącego (zagospodarowanie przestrzenne, dziedzictwo kulturowe, środowisko przyrodnicze, systemy komunikacji i infrastruktury technicznej), a także analizę odnoszącą się do obowiązujących planów i programów wyższych szczebli;

część B – kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawierającą określoną politykę przestrzenną gminy, sposób kształtowania struktur przestrzennych i zasady zagospodarowania terenów, kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, a także wytyczne rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

I.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
-
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.”

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z KPZK 2030 i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Miasto Raciąż kwalifikuje się do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W zakresie istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze Gminy Miasta Raciąż określa główne kierunki powiązań transportowych województwa w skali międzynarodowej i międzyregionalnej :

- Korytarz NW-NE: Toruń- Sierpc- Raciąż- Ciechanów- Ostrołęka- Śniadowo (-Białystok),
- Korytarz NW-N: Płock- Raciąż (-Ciechanów)

W zakresie systemu kolejowego w Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż inwestycje celu publicznego przebudowa/rozbudowa kolej normalnotorowa.

W zakresie systemu dróg krajowych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż infrastruktura istniejąca- drogi krajowe klasa techniczna GP, G.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

W zakresie odnawialnych źródeł energii Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż- średnie roczne całkowite promieniowanie słoneczne wynosi 9,75-10,00 (MJ/m²).

W zakresie odnawialnych źródeł energii Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż- strefa energetyczna wiatru określona jako bardzo korzystna.

W zakresie infrastruktury sieci szerokopasmowego Internetu Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż przebieg mikrokanalizacji oraz lokalizację węzła NGA, węzła WDA oraz węzła szkieletowego.

W zakresie opieki i ochrony dziedzictw kulturowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze Gminy Miasta Raciąż strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo- kulturowych w pasmach rzecznych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie Raciąża wskazuje do realizacji następujące inwestycje celu publicznego:

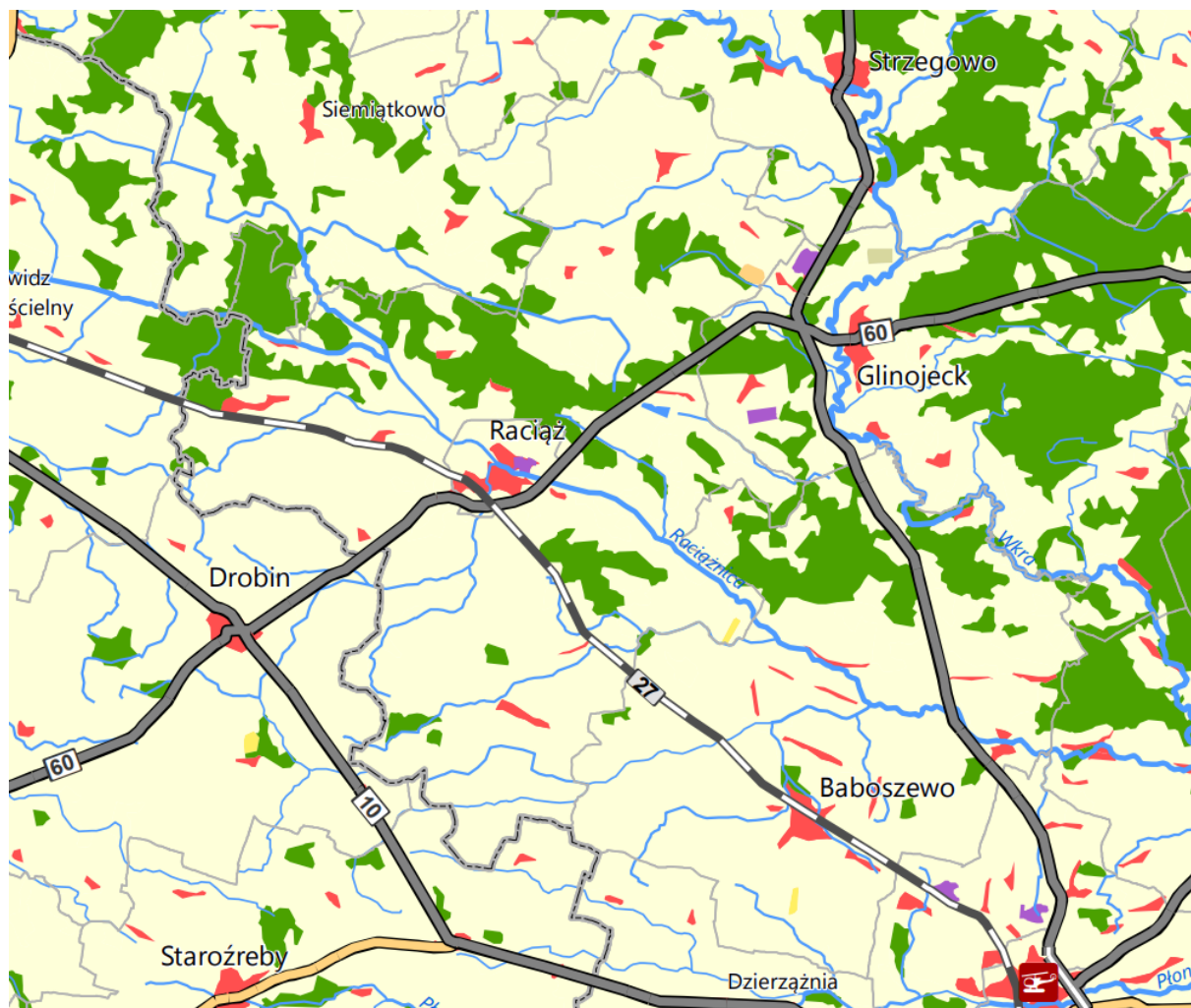
- prace na linii kolejowej nr 27 Nasielsk – Sierpc,
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.
-

W zakresie infrastruktury gazowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie Gminy Miasta Raciąż wskazuje:

- System gazowy wysokiego ciśnienia - gazociąg tranzytowy DN 1400 „Jamał- Europa”

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 1. Gmina Miasto Raciaż w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 2 Stan zagospodarowania).



LEGENDA

miejsowości gminne według liczby mieszkańców

Tarczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek statystycznych

— granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

— granica województwa

— granica gminy

pokrycie terenu wg BDOO

— ciek

— wody powierzchniowe

— zabudowa

— tereny leśne i zadrzewione

— roślinność krzewiasta

— uprawy trwałe

— roślinność trawiasta i uprawy rolne

— grunty nieużytkowane

— składowiska odpadów

— wyrobiska i zwałowiska

— pozostałe tereny niezabudowane

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

— tereny przemysłowe lub handlowe

— lotniska

infrastruktura drogowa

drogi krajowe

— klasa techniczna S

— klasa techniczna GP, G

drogi wojewódzkie

— klasa techniczna GP, G, Z i L

infrastruktura kolejowa

— linie normalnotorowe

infrastruktura lotniskowa

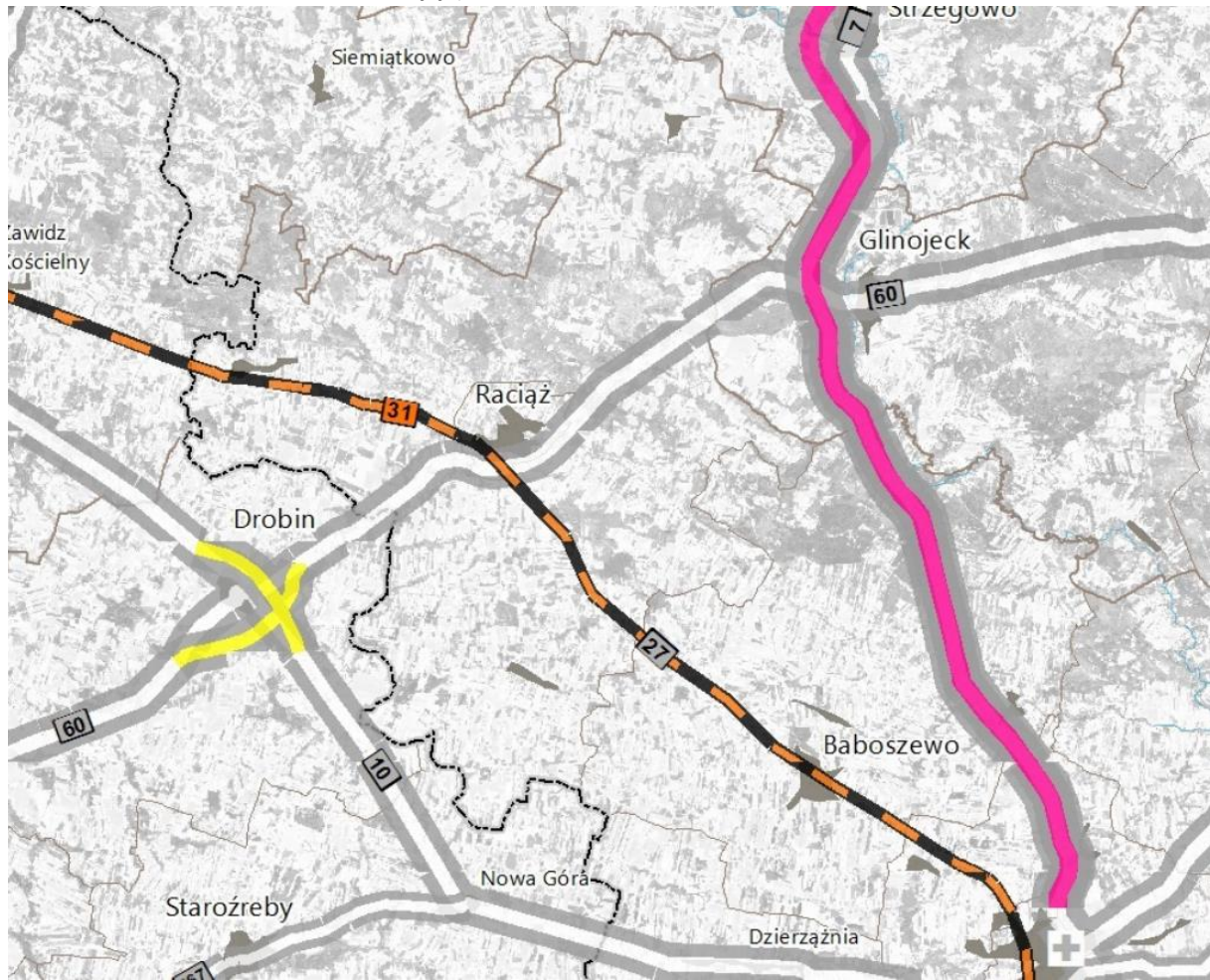
— inne lotniska i lądowiska

system elektroenergetyczny najwyższych napięć

— linie elektroenergetyczne 400 kV

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 2. Gmina Miasto Raciaż w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 4 Planowane inwestycje).



mięjsowości gminne według liczby mieszkańców
 Terczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek statystycznych

— granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

— granica powiatu

— granica gminy

Użyte oznaczenia kartograficzne ilustrują przybliżone lokalizacje elementów struktury przestrzennej i planowanych lub postulowanych inwestycji. Mapa nie stanowi podstawy do wyznaczania lokalizacji inwestycji i charakteru przeznaczenia terenu. Stan na dzień 05.09.2018 r.

Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	Postulaty
Drogi krajowe			
klasa techniczna S			
klasa techniczna GP, G			
Drogi wojewódzkie			
klasa techniczna GP, G, Z i L			
klasa techniczna GP, G			

Linie kolejowe

normalnotorowe

Lotniska

inne lotniska i lądowiska

Transport zbiorowy, węzły i punkty przesiadkowe

punkt przesiadkowy

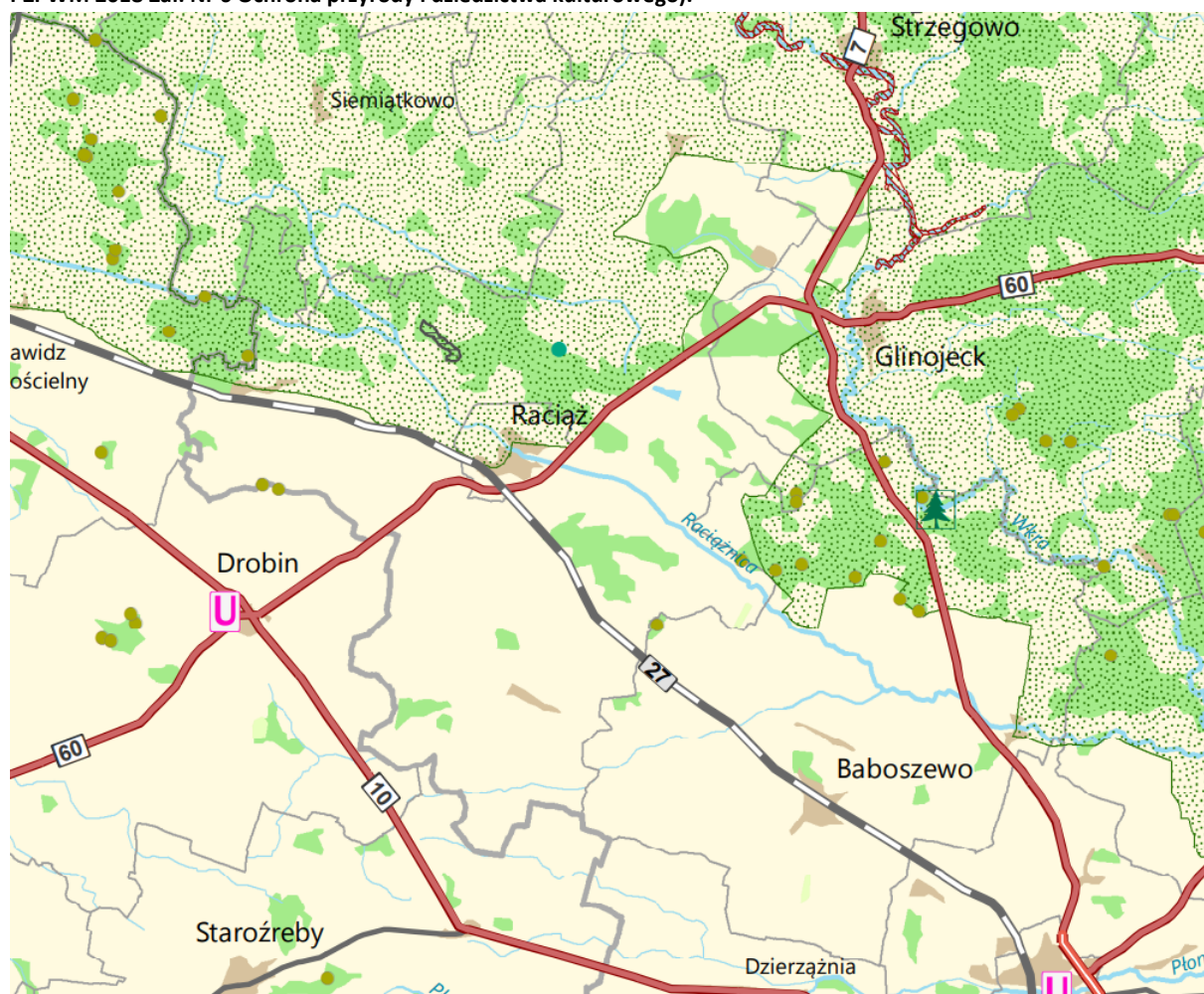
inne inwestycje

Żegluga śródlądowa

uźglownienie drogi wodnej E40

■ numer istniejącej infrastruktury liniowej
 ■ numer liniowej inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy):
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustralenia Planu
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny
 ■ numer liniowej inwestycji celu publicznego (budowy):
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustralenia Planu
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny
 ■ numer punktowej inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy) poszczególnego rodzaju:
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustralenia Planu
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny
 ■ numer punktowej inwestycji celu publicznego (budowy) poszczególnego rodzaju:
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustralenia Planu
 ■ o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny
 Uchwała 173/2017 Rady Miast i Gmin z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia koncepcji przygotowania i realizacji Inwestycji Port Solidarności Centralny Port Komunikacyjny dla Koncepcyjnej Polskiej Sieci Lotniczej z dnia 30 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1089)
 Mapa zawiera przetworzone dane Copernicus Sentinel (2018), Źródła satelitarne Sentinel 2, zarejestrowane 20 kwietnia i 11 maja 2018 roku, zostały przetworzone przez Centrum Badań Kosmicznych PAN.
 Dane pozyskane z WODGK dnia 30.04.2018 r.

Rysunek 3. Gmina Miasto Raciąż w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: PZPWM 2018 Zał. Nr 6 Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego).



LEGENDA

miejsowości gminne według liczby mieszkańców

Tarczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek statystycznych

— granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

— granica województwa

— granica gminy

ochrona przyrody

— granica rezerwatu przyrody o powierzchni powyżej 100 ha

▲ rezerwat przyrody o powierzchni poniżej 100 ha

— granica parku krajobrazowego

— obszary chronionego krajobrazu

— Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000

— Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000

— obszary objęte dwoma typami obszarów Natura 2000

• użytek ekologiczny

zasoby dziedzictwa kulturowego

Ⓚ park kulturowy

Ⓜ pomnik zagłady

Ⓤ układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków

(* liczba układów w miejscowości)

obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

— wyznaczone zgodnie z projektem System Ostry Przeciwoświwkowej

I.2. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. została przyjęta uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Strategia ta jest dokumentem, którego zapisy mają na celu kształtowanie rozwoju województwa prowadzące do podniesienia jakości życia, ograniczenia wykluczenia społecznego oraz bezrobocia, realizowania polityki spójności terytorialnej i polityki inteligentnego, zrównoważonego rozwoju.

Wizja wyznaczona w tym dokumencie brzmi:

„Mazowsze to region spójny terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców”

Do realizacji określonej wizji wyznaczono główny cel strategii:

„Zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim, wzrost znaczenia obszaru metropolitalnego Warszawy w Europie”

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego wskazano obszary strategicznej interwencji. Teren Gminy Miasta Raciąż został zaliczony do płocko – ciechanowskiego obszaru strategicznej interwencji (obszar problemowy). Dla tego obszaru zostały określone strategiczne kierunki działań:

Poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez:

- Poprawa połączenia komunikacyjnego Płocka z Obszarem Metropolitalnym Warszawy,
- Budowę układu obwodowego (kolejowego i drogowego) w celu eliminacji transportu ładunków niebezpiecznych z centrum Płocka,
- Budowę drogowego układu obwodowego Mławy,
- Usprawnienie powiązań drogowych Ciechanowa z Warszawą,
- Budowę centrum logistycznego i kolejowo- drogowego węzła przesiadkowego w Ciechanowie .

Rozwój specjalizacji przemysłowych obszaru, w tym:

- Wsparcie dla tworzenia stref produkcyjnych przemysłu poligraficznego i rolno-spożywczego w Ciechanowie, elektronicznego w Mławie i petrochemicznego w Płocku,
- Wspieranie współpracy uczelni z zakładami produkcyjnymi oraz Płockim Parkiem Przemysłowo- Technologicznym, w szczególności w zakresie wdrażania innowacyjnych rozwiązań.

Wykorzystanie potencjału energetyki odnawialnej:

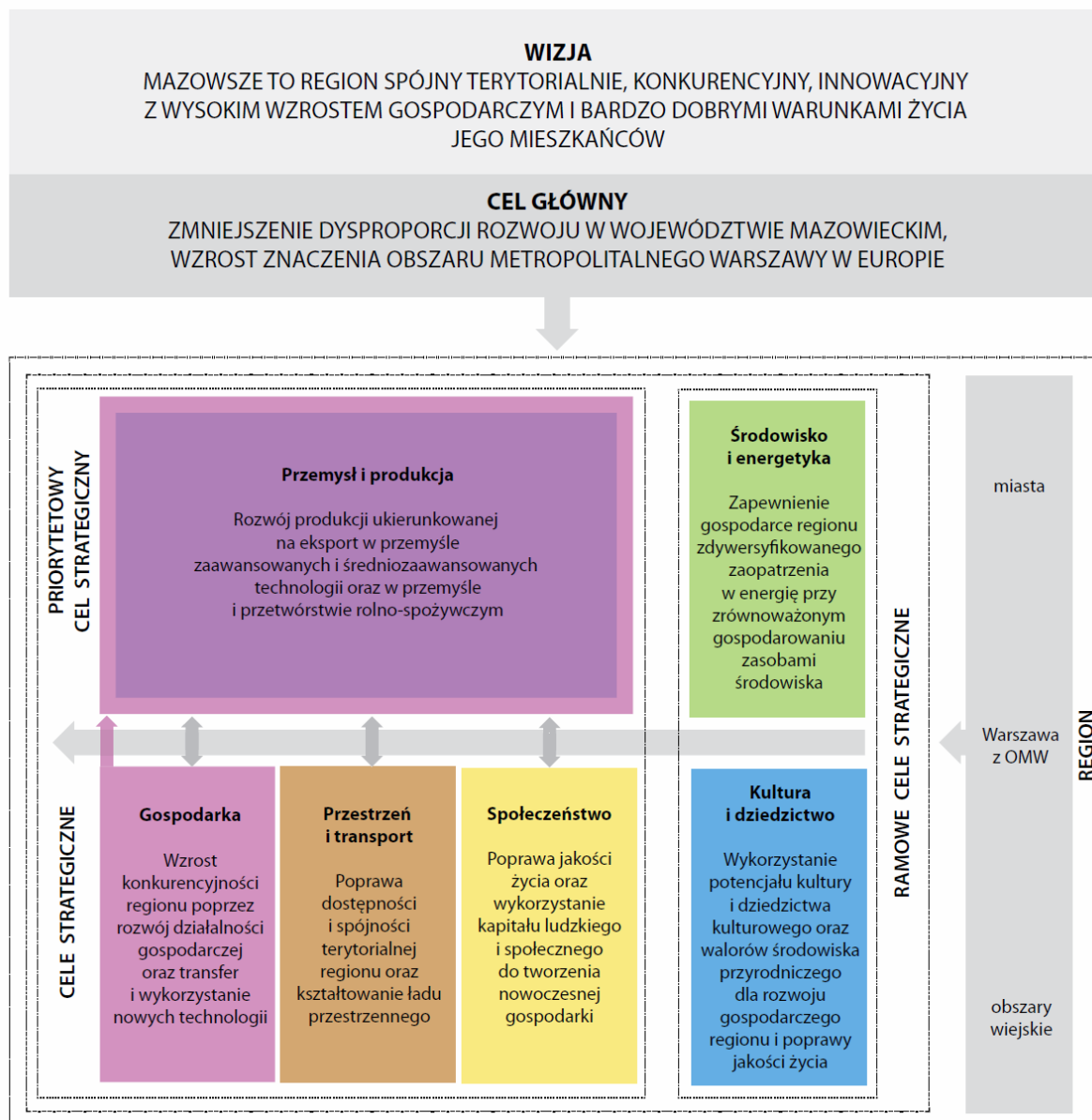
- Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a zwłaszcza wysokiego potencjału energetyki słonecznej, geotermalnej i wiatrowej
- utworzenie publicznej wyższej szkoły zawodowej w Ostrołęce.

Wsparcie kompleksowych programów rewitalizacyjnych w celu przywrócenia właściwych funkcji miast lub ich dzielnic, a także zmiany funkcji zdegradowanych terenów:

- rewitalizację centrów miast i obszarów poprzemysłowych i powojсковych,
- zintegrowane projekty miejskie służące rozwojowi ośrodków wzrostu,
- wzmocnienie roli miast jako ośrodków wzrostu o znaczeniu regionalnym.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 4. Wizja i cele Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. (źródło: Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r.)



I.3. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zm.) opracowując projekt strategii rozwoju gminy należy przygotować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych.

Aktualnie obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Miasta Raciąż na lata 2016 – 2026 została przyjęta uchwałą nr XIV/118/2016 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 22 lutego 2016 r. w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w momencie jej przyjmowania przez Radę Miejską w Raciążu. W związku z powyższym w strategii dokonano jedynie ogólnej diagnozy stanu Gminy Miasta Raciąż bez uwzględnienia obszarów funkcjonalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Miasto Raciąż stanowi podstawowy dokument planistyczny wskazujący główne cele dalszego rozwoju gminy na lata 2016 – 2026. Zadaniem strategii jest wyznaczenie na podstawie diagnozy stanu istniejącego oraz zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy – strategicznych kierunków działania o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia mieszkańców. Dokument określa priorytetowe do rozwiązania problemy, na których powinno się skoncentrować środki finansowe.

W ramach strategii przeprowadzono diagnozę otoczenia strategicznego gminy oraz jej potencjału i wykonano analizę SWOT, w której wskazano szanse i zagrożenia oraz mocne i słabe strony gminy. Na tej podstawie przyjęto misję brzmiącą: **MIASTO PRZYJAZNE DLA INWESTORÓW I MIESZKAŃCÓW, ZAPEWNIAJĄCE ROZWÓJ W WYMIARZE INDYWIDUALNYM I ZBIOROWYM, ZGODNIE Z NATURĄ I DBAJĄCE O POSZANOWANIE TRADYCJI ORAZ KULTURY** oraz wyznaczono cele strategiczne i przyporządkowane im cele szczegółowe:

Cel strategiczny 1:

Pozyskanie inwestorów głównie z zewnątrz, jak też ożywienie inwestycji realizowanych przez kapitał lokalny- wzrost przedsiębiorczości oraz poprawa zdolności adaptacyjnych i konkurencyjności małych i średnich form

Cele szczegółowe:

- Stworzenie zasobów uzbrojonych terenów inwestycyjnych
 - Uzbrojenie terenów pod inwestycje gospodarcze (zwłaszcza doprowadzenie mediów)
- Promocja miasta wobec inwestorów
 - Przygotowywanie i rozpowszechnianie ofert lokalizacyjnych
 - Informacja o ofertach inwestycyjnych
- Zapewnienie odpowiednich warunków dla inwestorów oraz wspieranie powstania i rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości
 - Stworzenie preferencyjnego systemu podatków i opłat
 - Wspieranie tworzenia ośrodków ułatwiających ubieganie się i absorpcję krajowych oraz zagranicznych środków pomocowych, ośrodków doradczych ze szczególnymi preferencjami dla małych i średnich form, pośrednictwa w tworzeniu związków kooperacyjnych między podmiotami gospodarczymi, publikacji informatorów itp.
 - Prowadzenie działań stymulujących stworzenie systemu wsparcia finansowego i organizacyjnego Małych i Średnich Przedsiębiorstw.
- Wspieranie rozwoju lokalnego przetwórstwa rolno- spożywczego
 - Doradztwo techniczno- technologiczne
 - Promocja lokalnych znaków towarowych
 - Organizacja kontaktów producentów żywności z odbiorcami towarów
- Tworzenie i rozwój e-usług skierowanych do przedsiębiorców i obywateli

Cel strategiczny 2:

Zwiększenie konkurencyjności potencjału kwalifikacyjnego zasobów ludzkich

Cele szczegółowe:

- Zapewnienie wysokiego poziomu edukacji dzieci i młodzieży dostosowującego wykształcenie do potrzeb rynku pracy i umożliwiającego podejmowanie nauki na dowolnie wybranych studiach

- Zapewnienie kadry pedagogicznej o najwyższych kwalifikacjach
- Zwiększenie nacisku na naukę języków obcych i informatyki poprzez organizowanie dodatkowych zajęć pozalekcyjnych
- Wpływ na stosowane podmioty decyzyjne i współpraca z nimi przy realizacji działań dotyczących podnoszenia poziomu kwalifikacji osób bezrobotnych i zagrożonych utratą zatrudnienia i zwiększenie przez to ich mobilności zawodowej
 - Pomoc w organizowaniu kursów i szkoleń zawodowych, zajęć informacyjno-szkoleniowych dotyczących np. autoprezentacji, sporządzanie dokumentów aplikacyjnych czy uruchomienia własnej działalności gospodarczej
 - Wspieranie edukacji służącej podnoszeniu znajomości Internetu
 - Promowanie przedsiębiorczości poprzez kompleksowe wsparcie dla podejmujących działalność gospodarczą

Cel strategiczny 3:

Poprawa warunków życia mieszkańców

Cele szczegółowe:

- Zwiększenie porządku publicznego oraz bezpieczeństwa mieszkańców miasta
 - Wsparcie finansowe Policji w szczególności w zakresie poprawy wyposażenia i rozbudowy służb patrolovo- interwencyjnych
 - Usprawnienie audiowizualnych systemów prewencyjnych zainstalowanych w miejscach o szczególnym zagrożeniu przestępczością
 - Realizacja programów informacyjnych i szkoleniowych wśród młodzieży w zakresie przeciwdziałania narkomanii i innym patologiom.
 - Realizacji zadań w zakresie poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego
 - Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej- szkolenia strażaków, wyposażanie w nowoczesny sprzęt
 - Budowa nowych miejsc parkingowych
- Podniesienie poziomu ochrony zdrowia na terenie Raciąża
 - Zapewnienie powszechnej dostępności mieszkańców do podstawowej opieki lekarskiej
 - Rozwój systemu profilaktyki leczniczej
 - Rozwój edukacji prozdrowotnej
 - Leczenie uzależnień
 - Realizacja inwestycji w zakresie stacjonarnej opieki zdrowotnej
- Inwestycje w infrastrukturę edukacyjną- modernizacja, budowa, rozbudowa, przebudowa i wyposażenie bazy lokalowej szkół (sale gimnastyczne, boiska, pływalnie, pracownie przedmiotowe i komputerowe)
- Realizacja czynszowego budownictwa komunalnego i socjalnego, a także wyznaczenie terenów(uzbrojonych w media) pod inwestycje mieszkaniowe
- Likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych
- Zapewnienie pomocy społecznej najbardziej potrzebującym i zwiększenie skuteczności w rozwiązywaniu problemów społecznych
 - Organizowanie pomocy niematerialnej
 - Współpraca z Powiatowym Urzędem Pracy
 - Tworzenie systemu profilaktyki i opieki nad dzieckiem i rodziną
 - Szkolenie pracowników socjalnych
 - Ograniczanie patologii społecznej
 - Rozwój systemu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu (ułatwienie wchodzenie i powrotu na rynek osobom, które doświadczyły dyskryminacji ze względu na stan zdrowia lub sytuację materialną czy rodzinną).

- Zapewnienie sprawnej, przyjaznej dla obywateli i zgodnej ze standardami europejskimi obsługi przez urząd administracji publicznej
 - Wykorzystanie najnowszych zdobyczy techniki do obsługi obywateli- wykorzystanie technologii społeczeństwa informacyjnego w pracy administracji samorządowej (rozwój usług elektronicznych dla ludności)
 - Zapewnienie kadry o najwyższych kwalifikacjach
- Rozwój bazy sportowej i rekreacyjnej
 - Budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów sportowych
 - Stworzenie terenów mogących służyć codziennemu wypoczynkowi jego mieszkańców
 - Budowa ścieżek rowerowych
 - Budowa zewnętrznej siłowni
- Zapewnienie dostępności do mediów (woda, energia, telefon, kanalizacja, Internet itp.)

Cel strategiczny 4:

Poprawa jakości środowiska przyrodniczego

Cele szczegółowe:

- Zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska.
 - Poprawa jakości powietrza
 - Realizacja inwestycji związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków oraz uzdatnianiem wody
 - Likwidacja dzikich wysypisk
 - Rozwój energii odnawialnej
 - Ochrona strefy zasilania zbiorników wód podziemnych
 - Inteligentne zarządzanie energią- strategia niskoemisyjna
- Zmniejszenie zużycia energii w budynkach użyteczności publicznej i w budynkach mieszkalnych, w tym termomodernizacja.
- Inwestycje związane z budową i modernizacją oświetlenia ulicznego i parkowego.
- Inwestycje w zakresie transportu, w tym służące ruchowi pieszemu i rowerowemu.
- Zachowanie i ochrona środowiska naturalnego oraz wspieranie efektywnego gospodarowania zasobami.
- Podnoszenie poziomu wiedzy ekologicznej w zakresie wiadomości o środowisku przyrodniczym, konieczności jego ochrony.
- Rozwijanie proekologicznych form aktywizacji gospodarczej (Raciąż wchodzi w skład „Zielonych Płuc Polski”).

Cel strategiczny 5:

Zapewnienie właściwych kierunków rozwoju kultury, sportu i rekreacji

Cele szczegółowe:

- Wykorzystanie walorów historycznych w celu rozwoju turystyki i promocji miasta,
- Propagowanie wiedzy o regionie, zwłaszcza wśród młodzieży szkolnej (organizowanie wycieczek turystycznych — krajoznawczych, organizowanie konkursów na temat wiedzy o historii miasta czy regionu). Strategia Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2026 Strona 111 z 129
- Wspieranie amatorskiego ruchu artystycznego.
- Ochrona dóbr kultury materialnej — modernizacja zabytków i architektury miejskiej.
- Rewitalizacja rynku i jego okolic.
- Ochrona krajobrazu kulturowego miasta.

II. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY MIASTA RACIĄŻ

II.1. Położenie i charakterystyka

Położenie gminy

Gmina Miasto Raciąż położone jest w północno- zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie płońskim. Raciąż leży na pograniczu dwóch regionów geograficznych: Wysoczyzny Płońskiej i Równiny Raciąskiej, które są fragmentem makroregionu zwanego Niziną Północnomazowiecką. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta stanowi gmina wiejska Raciąż o powierzchni 242,9 km². Obecnie Raciąż jest najmniejszą powierzchniowo gminą miejską na terenie województwa mazowieckiego, powierzchnia liczy 8,4 km².

Raciąż jest gminą miejską należącą do powiatu płońskiego, w skład którego wchodzi dwie gminy miejskie: Płońsk i Raciąż, dwie gminy miejsko- wiejskie: Czerwińsk nad Wisłą i Sochocin, osiem gmin wiejskich: Baboszewo, Dzierżążnia, Joniec, Naruszewo, Nowe Miasto, Płońsk, Raciąż, Załuski oraz cztery miasta: Czerwińsk nad Wisłą, Płońsk, Raciąż i Sochocin. Powierzchnia powiatu wynosi 1384 km², zamieszkuje ponad 87 tys. mieszkańców.

Miasto znajduje się w dorzeczu rzeki Wkry, w zlewni Raciążnicy będącej jej dopływem. Od północy do miasta przylega Obszar Chronionego Krajobrazu związany z doliną Raciążnicy ustanowiony w granicach byłego województwa ciechanowskiego. Wraz z całym byłym województwem ciechanowskim miasto włączone jest w obszar funkcjonalny "Zielone Płuca Polski". Miasto nie należy do obszarów rekreacyjno- wypoczynkowych, także w jego najbliższym otoczeniu nie ma miejscowości tego typu.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 5 Położenie Gminy Miasta Raciąż na tle powiatu płońskiego i województwa mazowieckiego (źródło: opracowanie własne)



Dostępność komunikacyjna gminy

Miasto leży w pobliżu rozwidlenia dróg: trasy szybkiego ruchu nr 7 Warszawa- Gdańsk (w odległości 10 km) i drogi krajowej nr 14 Warszawa – Toruń (w odległości 8km). Miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym - krzyżuje się tu droga krajowa nr 60, na której odbywa się tranzyt samochodowy wschód- zachód z kierunku Łodzi poprzez Płock, Ciechanów, Ostrów Mazowiecką, Białystok, Augustów aż do przejścia granicznego w Ogrodnikach ze szlakiem kolejowym relacji Nasielsk- Płońsk- Sierpc.

Od siedziby władz wojewódzkich, Warszawy, Raciąż oddalony jest o 100 km, a od siedziby władz samorządowych powiatu płońskiego- Płońska o 25 km. Inne najbliższe ośrodki miejskie położone są w nieco większej odległości. Należą do nich takie miasta jak: Płock (w odległości 45 km), Ciechanów (odległości 40 km) i Sierpc (w odległości 40 km).

Pozycja gminy w sieci osadniczej regionu

Miasto pełni funkcję ośrodka lokalnego o powierzchni 8,4 km². W granicach administracyjnych Raciąża (stan na 31 grudnia 2020 r.) mieszkało 4390 osób, w tym 2251 kobiet i 2139 mężczyzn. Struktura ludności według płci jest zbliżona do struktury powiatu i struktury województwa (2020 r.) kobiety stanowią 51,3 % (powiat 50,8%, województwo 52,2%) ogółu mieszkańców. Wskaźnik zaludnienia na 1 km² wynosi 526,2 os/km².

Największym pod względem ludności ośrodkiem w powiecie płońskim jest Płońsk, które liczy ponad trzy razy więcej mieszkańców niż Raciąż- 21 924 mieszkańców. W najbliższej odległości od Raciąża innymi miastami powiatowymi w województwie mazowieckim są Sierpc (17 788 mieszkańców), Płock (118 268 mieszkańców), Żuromin (8 756 mieszkańców), Mława (31 129 mieszkańców), Ciechanów (43 883 mieszkańców), Nowy Dwór Mazowiecki (28 691 mieszkańców), Pułtusk (19 294 mieszkańców)¹.

Największym ośrodkiem w regionie, jak i kraju, jest miasto Warszawa, które stanowi metropolitarny ośrodek o randze europejskiej według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. W pobliżu innym dużym miastem o znaczeniu regionalnym w województwie mazowieckim jest Płock, który liczy 118 268 mieszkańców a ośrodkiem o randze subregionalnej jest Ciechanów, który liczy 43 883 mieszkańców. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyróżnione zostały również ośrodki miejskie o znaczeniu lokalnym, do których należą dwa miasta znajdujące się w bliskim sąsiedztwie Raciąża: miasto Płońsk (21 924 mieszkańców), miasto Sierpc (17 788 mieszkańców), Żuromin (8 756 mieszkańców) i Mława (31 129 mieszkańców)².

II.2. Geneza Gminy Miasta Raciąż

Historia Raciąża charakteryzuje się zwartą zabudową miejską, wokół której roztaczają się wolne od zabudowy tereny rolnicze. Miasto w 2005 r. niemal dwukrotnie powiększyło swoją powierzchnię na skutek przyłączenia do granic administracyjnych terenów gminy wiejskiej Raciąż, głównie na północ od miasta aż do bocznicy kolejowej. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta ma miejsce

¹ Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

² Dane GUS (stan na 31 XII 2020 r.)

nieprzerwanie od czasu jego powstania, przy czym wpływ na obecny wygląd Raciąża zależał od intensywności i czasu trwania procesów urbanistycznych

Nie jest znany dokładny okres, w którym na terenie obecnego Raciąża pojawili się pierwsi osadnicy. W okolicach miasta odkrywano pozostałości kultur neolitycznych, występujących ok. 4 – 6 000 lat temu. Na terenie Raciąża znajduje się enigmatyczne cmentarzysko z czasów epoki brązu lub żelaza, odkryte podczas budowy domu parafialnego (ul. Wolności 26). Stąd przypuszczenia, że teren obecnego miasta prawdopodobnie był zamieszkiwany już 2 – 3 tysiący lat temu.

Wczesne średniowiecze

W około VI w. n.e. na teren Mazowsza zaczęła napływać ludność słowiańska, która prawdopodobnie wykorzystywała obszar obecnego Raciąża do celów rolniczych. Wskazują na to ślady po osadzie wczesnośredniowiecznej znajdujące się na krawędzi doliny Raciążnicy (teren pól Folwarku Raciąż).

W pod koniec X wieku, według badań archeologicznych, w Raciążu powstał gród. Był on umocniony wbitymi palami, usytuowany w terenie zadrzewionym (grądzie), położonym pomiędzy rozległymi trzęsawiskami, które towarzyszyły Raciążnicy oraz Karsznicy. Miał on cechy typowego grodu nizinnego. Obwód wałów grodu wynosił ok. 230 m i miał kształt zbliżony do owalu. Wały prawdopodobnie były wykonane w konstrukcji rusztowej, szerokość ich podstawy wynosiła ok. 18 m. Pierwsza znana od około 1065 r. nazwa grodu to Nowy Raciąż.

Średniowiecze

Przyjmuje się, że gród w Raciążu został zniszczony około 1200 r. Do zniszczenia grodu przyczynił się pożar jego wałów, najazdy w 1180 r. Pomorzanie na Mazowsze oraz najazdy w XIII w. Prusów, a następnie Litwinów. Raciąż był ważnym ośrodkiem administracyjno – militarnym (siedziba kasztelana od 1288 r.), a także znajdował się na najkrótszej drodze z Litwy do Płocka. Na jego terenie w 1254 r. książę Siemowit i król ruski Daniel podpisali układ z Krzyżakami.

Wiek XIV był okresem spokojnym dla Raciąża, fakt ten sprzyjał odbudowie gospodarki, a także przywróceniu rangi miejscowego targu oraz ośrodka wytwórczości rzemieślniczej. Istnieje hipoteza, że wzdłuż obecnych ulic Mławskiej i Płockiej rozciągał się plac targowy, do którego dochodziła poprzecznie droga od kościoła. Odbudowany gród funkcjonował w dawnym miejscu, jednak nie wiadomo, czy elementy zniszczonego zespołu osadniczego Raciąża były powtórzeniem dawnych układów przestrzennych. Od XV w. Raciąż stał się siedzibą powiatu sądowego w ziemi płockiej, tym samym przestał być stolicą kasztelanii. Na początku XV w. na terenie Mazowsza odbywały się wojny Jagiełły z Krzyżakami.

Miasto lokacyjne

29 grudnia 1425 r. książę Siemowit IV nadał osadzie przyгородowej w Raciążu chełmińskie prawo miejskie. W przywileju lokacyjnym szczególny nacisk został położony na prawa oraz wolności targowe. Regularnie założony nowy układ przestrzenny miasta mieścił się w pewnym oddaleniu od poprzedniej osady. W tym okresie powstał widoczny częściowo do dziś, szachownicowy plan centralnej części miasta.

W 1451 r. książę Władysław nadał miasto swojej żonie Annie. W latach 60-tych oraz 70-tych XV w. Raciąż stał się miejscem zjazdów książęcych, dwukrotnie odbył się na jego terenie sejm mazowiecki. W 1476 r. Król Kazimierz Jagiellończyk dążył do scalenia ziem mazowieckich, m.in. z tego powodu zamienił się księżniczką Anną na dobra. Następnie w 1501 r. król Jan Olbracht sprzedał

Raciąż kanclerzowi Kościoła Płockiego Mikołajowi Kossobudzkiemu, ale podczas sprzedaży zastrzegł sobie prawo odkupu.

Miasto biskupie

W 1512 roku biskup płocki Erazm Ciołek otrzymał Raciąż wraz z przyległościami. Od tego czasu miasto stawało się własnością każdego następnego biskupa płockiego. W tym okresie utworzono również województwo płockie oraz powiat raciański. W 1515 r. w Raciążu miał miejsce poważny pożar, który przyczynił się do przyznania w kolejnych latach ulg podatkowych. W 1526 r. biskup płocki nadał mieszczanom prawo połowu ryb w rzece, a w 1543 r. nastąpiło potwierdzenie przywilejów miasta.

Sejmiki województwa płockiego

W Raciążu odbywały się sejmiki, których obrady przeprowadzane były w kościele parafialnym. Na ten okres do miasta zjeżdżała się szlachta z całego województwa. Czas obrad stawał się prawdziwym świętem miasta, głównie ze względu na pojawiające się przed kościołem kramy. W tym czasie właściciele szynków odnotowywali ogromne zyski.

Okres upadku

Pod koniec XVI w. zauważalne były oznaki upadku miasta. Klęski, takie jak pożary oraz epidemie, opóźniały rozwój miasta. W 1650 r. miał miejsce najazd szwedzki. Podczas tego najazdu zburzono drewniany zamek raciański, który prawdopodobnie powstał w XVI wieku oraz zdewastowano kościół. W 1661 r. wybuchła kolejna epidemia. Mieszkańcy miasta pozostawieni sami sobie nie potrafili odbudować struktur miejskich, nie uiszczali podatków i nie uprawiali roli. Większa część mieszkańców Raciąża przeniosła się do okolicznych osad wiejskich, rozwinęło się osadnictwo puszczańskie.

Na początku XVIII w. nastąpiła kolejna wojna ze Szwedami. Była to wielka wojna północna, której działania w dużej mierze odbywały się na terenach polskich. Szwedzi ponownie zajęli Raciąż. Jednak nie był to koniec kłopotów miasta, w 1708 r. pojawiła się zaraza i głód, zaś w 1725 roku miał miejsce kolejny pożar.

12 listopada 1740 r. król August III, w związku z zaginięciem oryginałów dokumentów w trakcie pożarów, potwierdził przywileje miejskie. W 1793 r. po II rozbiórce Polski, Raciąż znalazł się niedaleko granicy z Prusami, został zaliczony do powiatu zawkrzeńskiego w województwie ciechanowskim. W wyniku III rozbioru Raciąż odebrano biskupom płockim. Miasto znalazło się w zaborze pruskim.

Raciąż państwowy

Ziemie zaboru pruskiego zostały podzielone na departamenty, Raciąż znalazł się w departamencie płockim, w powiecie mławskim. Stracił status miasta powiatowego, stworzono w nim natomiast magazyn wojskowy, wtedy też władze zaczęły przesiedlać Żydów na tereny zaboru, zaczęli oni osiedlać się równie w Raciążu. W 1797 r. stał się siedzibą sądu powiatowego prawa polskiego.

W 1806 roku zakończyło się ponownie panowanie Prusaków, wojska Napoleona zajęły tereny zaboru pruskiego. Jego żołnierze dotarli również do Raciąża. Utworzone zostało wtedy Księstwo Warszawskie, a Raciąż znalazł się w powiecie mławskim w województwie płockim. W latach 1811 – 1813 przemarsze wojsk rosyjskich oraz wcześniejsza koncentracja Wielkiej Armii doprowadziły do załamania finansów miasta.

Piętnastolecie Królestwa Polskiego było okresem stabilnego oraz przyspieszonego rozwoju miasta. Raciąż w dalszym ciągu należał do powiatu mławskiego. Władzę w mieście, za pośrednictwem burmistrza, sprawowała Komisja Województwa Płockiego. W 1837 roku Raciąż znalazł się w guberni płockiej.

Wybuch powstania listopadowego w 1830 roku spowodował wybuch wojny polsko-rosyjskiej. 23 VII 1831 roku na południowym przedmieściu Raciąża miała miejsce kilkugodzinna bitwa. Generał Turno zdołał odeprzeć ataki Rosjan. Podczas bitwy miasto doznało poważnych zniszczeń. Zniszczono między innymi dwa mosty. W bitwie zginął Gracjan ks. Drucki-Lubecki, którego upamiętnia płyta w kościele parafialnym. W kolejnych latach nastąpił wybuch epidemii cholery.

Osada

Po upadku powstania styczniowego, w mieście ograniczono uprawnienia samorządu miejskiego, następnie w 1869 r. pozbawiono Raciąż praw miejskich. Przełom XIX i XX w. był okresem intensywnej wymiany zabudowy mieszkaniowej. W tym czasie powstała największa liczba do dziś istniejących budynków drewnianych.

Walki w czasie wojny polsko-bolszewickiej z lat 1919-1920 miały miejsce w różnych rejonach frontu między innymi pod Płockiem, Ciechanowem, Mławą, Sierpcem i Raciążem. W czasie ich trwania Raciąż był wielokrotnie zdobywany przez obie strony, wskutek czego miasto uległo znacznemu zniszczeniu.

Ponownie miasto

W 1922 r. przywrócono prawa miejskie dla Raciąża. W okresie powojennym w Raciążu chętnie osiedlali się Żydzi. W 1921 roku stanowili oni 37% ogółu mieszkańców. W Raciążu doszło do wystąpień antysemickich, z których najpoważniejsze miało miejsce w czerwcu 1935 roku.

3 września 1939 r. nastąpiło bombardowanie Raciąża przez Niemców, a 5-6 września miasto zostało zajęte bez walki. Raciąż znalazł się w Rejencji Ciechanowskiej. W listopadzie 1939 r. Niemcy zajęli się eksterminacją Żydów, których zgromadzono w miejscowej synagodze, a następnie rozpoczęły się deportacje.

W 1942 roku na terenie Raciąża działalność rozpoczęła Polska Partia Robotnicza, która zorganizowała czyn zbrojny, a w 1943 roku oddziały podporządkowane Armii Krajowej. 19 stycznia 1945 r. Niemcy zostali wyparci przez oddziały 65 Armii wojsk radzieckich..

II.3. Struktura administracyjna gminy na przestrzeni lat

Raciąż charakteryzuje się zwartą zabudową miejską, wokół której roztaczają się wolne od zabudowy tereny rolnicze. Miasto w 2005 r. niemal dwukrotnie powiększyło swoją powierzchnię na skutek przyłączenia do granic administracyjnych terenów gminy wiejskiej Raciąż, głównie na północ od miasta aż do bocznic kolejowej. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta ma miejsce nieprzerwanie od czasu jego powstania, przy czym wpływ na obecny wygląd Raciąża zależał od intensywności i czasu trwania procesów urbanistycznych. W sposób szczególny o fizjonomii dzisiejszej struktury miejskiej zdecydowały:

- lokalizacyjne osadnictwo średniowieczne (lokacja w 1425 r.);
- XIX- wieczna rozbudowa- zespoły zabudowy drewnianej;
- powojenna odbudowa miasta i punktowe uzupełnienie istniejącej zabudowy o wielorodzinne budynki mieszkalne;
- rozwój zabudowy jednorodzinnej po północnej i południowej stronie od centrum miasta.

Do 1975 roku miasto Raciąż należało do województwa warszawskiego, w granicach powiatu sierpeckiego. W wyniku reorganizacji struktur administracyjnych, po roku 1975 miasto znalazło się w granicach nowoutworzonego województwa ciechanowskiego jako regionalny ośrodek miejsko-

gminny. Następną reformą administracyjną w roku 1999 spowodowaną, iż Raciąż znalazł się w województwie mazowieckim, w powiecie płońskim

Od 1 stycznia 2005 roku, obszar miasta Raciąży, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 lipca 2004 roku w sprawie ustalenia granic, zmiany nazw i siedziby władz niektórych gmin i miast oraz nadania miejscowości statusu miasta (Dz. U. Nr 169 , poz. 1767) powiększył swoje granice o 433, 64 ha, co ma strategiczne znaczenia dla wszechstronnego rozwoju miasta.

II.4. Podsumowanie

- + korzystne położenie miasta przy ważnym szlaku komunikacyjnym o znaczeniu międzynarodowym wschód – zachód - droga nr 60;
 - + korzystne położenie miasta przy linii kolejowej - kolei regionalnej,
 - + dobra dostępność komunikacyjna z innymi ośrodkami miejskimi w regionie,
 - + położenie miasta w otoczeniu ośrodków subregionalnych tj. Płock i Ciechanów;
 - + ważny ośrodek funkcjonalny dla obszarów otaczających w powiecie płońskim;
 - + korzystne położenie na płaskim terenie sprzyjającym rozwojowi różnych form zabudowy;
 - + bardzo duże zaludnienie miasta, wskaźnik gęstości zaludnienia wyższy od średniej powiatu;
 - + korzystna struktura ludności według wieku, większy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym niż poprodukcyjnym;
 - + duża liczba osób w wieku produkcyjnym;
 - + lokalizacja na terenie miasta zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego;
 - + dobrze rozwinięta działalność usługowa.
- duża odległość od ważnych tras krajowych;
 - niski potencjał demograficzny;
 - niekorzystna struktura ludności według płci, przeważająca ilość kobiet w strukturze ludnościowej miasta;
 - niski przyrost naturalny o tendencji malejącej;
 - ujemne saldo migracji, odpływ ludzi młodych;
 - duże bezrobocie;
 - duży odsetek ludności z niskim wykształceniem;
 - niski stopień uprzemysłowienia.

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

III.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Miasto Raciąż charakteryzuje zwarta zabudowa miejska, wokół której roztaczają się otwarte tereny rolnicze. Miasto w 2005 r. prawie dwukrotnie powiększyło swoją powierzchnię wskutek przyłączenia do granic administracyjnych terenów gminy wiejskiej Raciąż, przede wszystkim na północ od miasta aż do bocznicy kolejowej. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta ma miejsce nieprzerwanie od czasu jego powstania, przy czym wpływ na obecny wygląd Raciąża zależał od intensywności i czasu trwania procesów urbanizacyjnych. W sposób szczególny o fizjonomii dzisiejszej struktury miejskiej zdecydowało lokacyjne osadnictwo średniowieczne (lokacja w 1425 r.), XIX-wieczna rozbudowa – zespoły zabudowy drewnianej, powojenna odbudowa miasta i punktowe uzupełnianie istniejącej zabudowy o wielorodzinne budynki mieszkalne, a także rozwój zabudowy jednorodzinnej po północnej i południowej stronie od centrum miasta.

Kilkusetletnia działalność człowieka na terenie obecnego miasta Raciąż spowodowała dość zróżnicowaną fizjonomię. Zespół zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej położony w centrum miasta pokrywa się niemal w całości z historycznym układem lokacyjnym. Na zespół ten składają się najstarsze parterowe budynki drewniane, nowe murowane domy jedno- i dwukondygnacyjne, a także pojedyncze budynki wielorodzinne o wysokości do 5 kondygnacji. Ostatni typ zabudowy stanowi dysharmonię wysokościową względem otoczenia. Poza obszarem centralnym zlokalizowana jest luźniejsza zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna.

Poza dominantą wysokościową w formie wież kościelnych i kilku blokowych budynków wielorodzinnych, miasto ma charakter horyzontalny. Zwarta zabudowa dość płynnie przechodzi w mniej intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową, a dalej w równinną powierzchnię pól i łąk. Wyjątek stanowią rozwijające się obszary produkcyjne, w tym budynki nowego zakładu produkcji pasz, które dominują w krajobrazie i ekspozycji sylwety miasta od strony zachodniej.

Centrum miasta charakteryzuje dość regularna sieć ulic z rynkiem w formie trapezu. Zachowały się częściowo kierunki parcelacji działek, co wskazuje na średniowieczną lokację. Rozległa przestrzeń placu rynkowego wydaje się być wtórna względem pierwotnego planu regulacyjnego. Widoczne są nieregularne układy działek i ulic w rejonie kościoła, które mogą wskazywać na fakt zachowania elementów przedlokacyjnych, związanych z funkcjonowaniem grodu. Charakterystyczne są podziały poszczególnych nieruchomości na terenie historycznego centrum. Dawne działki lokacyjne były dzielone wzdłuż na węższe, ale o tej samej głębokości. Aby umożliwić komunikację w głąb działek większość budynków mieszkalnych lokalizowano szczytowo, a do domów frontowych dobudowywano na ich przedłużeniu kolejne budynki mieszkalne i gospodarcze. Łącznie powstawały ciągi drewnianych parterowych budynków, liczących po 3-5 obiektów o łącznej długości kilkudziesięciu metrów, usytuowanych prostopadle do osi ulicy.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Charakterystyczną zabudową w mieście są zespoły drewnianych budynków małomiejskich, tworzących wartościowe kompleksy przestrzenne i wnętrza uliczne. Większość obiektów powstała na przełomie XIX i XX w.

Poza obszarem lokacyjnego centrum, zabudowa koncentrowała się wzdłuż głównych dróg wylotowych z miasta – wzdłuż ul. Warszawskiej, Płockiej, Mławskiej oraz w dalszym biegu ul. Kilińskiego. Rozwinęła się również zabudowa mieszkaniowa i produkcyjna wzdłuż ul. Zawoda. Najstarszą lokalizacją funkcji produkcyjnej były tereny sąsiadujące ze stacją kolejową.

Funkcje aktualnego zagospodarowania terenów w granicach miasta przedstawione zostały na załączniku nr 2 – rysunku 2a – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z najtrwalej zachowanych elementów krajobrazu kulturowego są przebiegi dróg łączących poszczególne zespoły zabudowy i rejony miasta. Szlaki komunikacyjne powstające od ponad tysiąca lat nawiązywały do warunków terenowych, własnościowych czy (później) inżynierskich. Jednymi z najwcześniej wytyczonych traktów są ul. Płocka i ul. Mławska, także ul. Kilińskiego. Starsza może być ul. Wolności, prowadząca do grodziska.

Znaczący wpływ na obecny układ przestrzenny gminy mają ważne ciągi komunikacyjne przebiegające przez gminę: linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Płońsk – Raciąż – Sierpc – Lipno – Toruń Wschodni oraz krajowa droga nr 60.

Obecnie dominującą formą zabudowy w mieście są budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, uzupełnione usługami w centralnej części Raciąża. Zabudowa zagrodowa nie tworzy czytelnych zespołów. Siedliska tworzą pojedyncze zagrody w charakterystycznym kolonijnym rozdrobieniu.

Zabudowę wielorodzinną reprezentuje kilka zespołów budynków powstałych w różnym okresie – osiedla przy ul. Konarskiego i Jana Pawła II, a także wspomniane budynki mieszkalne przy ul. Piłsudskiego pochodzą z drugiej połowy XX w. Pojedyncze budynki wielorodzinne przy ul. Zawoda towarzyszą sąsiedniej mleczarni. W ostatnich latach powstał natomiast zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. 19 Stycznia.

Obiekty usługowe zlokalizowane są dość równomiernie na terenie miasta, jedynie usługi z zakresu usług publicznych, administracji, jak i komercyjnych, w największym natężeniu występują w rejonach zwartej zabudowy centrum miasta.

Zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa koncentruje się przede wszystkim w dwóch większych lokalizacjach – pomiędzy ul. Zawoda a oczyszczalnią ścieków oraz w sąsiedztwie dworca kolejowego, po obu stronach torów kolejowych. Drobną działalność produkcyjną, rzemieślniczą prowadzona jest w innych terenach, m. in. przy ul. Rzeźnianej.

Największe tereny wypoczynku i rekreacji stanowią kompleksy zieleni miejskiej, tj. stanowią park miejski, zieleńce na Placu Adama Mickiewicza oraz Placu Wolności, rozległe tereny nadrzeczne i nieliczne tereny leśne, a także zieleń cmentarna i ogródki działkowe, zlokalizowane we wschodniej części Raciąża. Do terenów wypoczynku zaliczają się również tereny sportu i rekreacji występujące w Raciążu głównie w postaci boisk sportowych, a także place zabaw uzupełniające struktury mieszkaniowe.

Pozostałe tereny otwarte stanowi dolina Raciążnicy oraz otaczające ją pola uprawne, łąki i pastwiska.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Podstawą sporządzenia Studium powinno być planowanie przestrzenni w sposób respektujący ład przestrzenny w celu podniesienia atrakcyjności obszarów. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, również w Studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony³.

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego gminy. W planowaniu przestrzennym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania, ze szczególnym uwzględnieniem centrum;
- rozwój terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną;
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych, głównie dróg wyższych rangą w celu umożliwienia ich rozbudowy i modernizacji;
- ochrona dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego, polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów i składników przyrody, szczególną opieką powinny zostać objęte obszary objęte formami ochrony przyrody,
- nawiązywanie w nowej architekturze do regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane inwestycje wymagają przestrzegania określonych wskaźników urbanistycznych tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp. oraz ustaleń dotyczących parametrów technicznych dróg.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunkach studium do części B. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

³ Mały Słownik Języka Polskiego podaje, że ład to „harmonijny porządek, uregulowany układ” Natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje ład przestrzenny jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Uzbrojenie terenu

Miasto Raciąż zaopatrywane jest w wodę z zasobu wód podziemnych poprzez ujęcie wód podziemnych znajdujące się w miejscowości Witkowo, zlokalizowane poza granicami miasta. Główny zakład przemysłowy znajdujący się w Raciążu, POLMLEK Raciąż Sp. z o.o. eksploatuje własne ujęcie wód do celów zakładu, które również zlokalizowane jest poza granicami miasta. Długość rozdzielczej i przesyłowej sieci wodociągowej w 2020 r. wynosiła 15,2 km, podłączonych do niej było 3900 mieszkańców, co stanowiło 88,8% ogółu ludności. Na terenie miasta funkcjonuje biologiczna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie zakładu POLMLEK Raciąż. Projektowaną maksymalną przepustowość oczyszczalni określa się na 790 m³/dobę, średnią zaś na 608 m³/dobę, równoważna liczba mieszkańców określająca wielkość oczyszczalni w Raciążu wynosi 6 000 RLM. Długość sieci kanalizacji sanitarnej w 2020 roku wynosiła 17,6 km i podłączonych do sieci kanalizacyjnej było 2358 mieszkańców, co stanowiło 53,7% ogółu ludności. Poza miejską oczyszczalnię ścieków, na terenie miasta Raciąża funkcjonuje oczyszczalnia zakładowa należąca do przedsiębiorstwa POLMLEK sp. z o.o. Raciąż, w której oczyszczane są ścieki przemysłowe. Zaopatrzenie w energię cieplną Raciąża realizowane jest w oparciu scentralizowany system ciepłowniczy, kotłownie lokalne oraz indywidualne źródła ciepła. Odbiorcami energii cieplnej z ciepłowni miejskiej, wydzierżawionej prywatnemu podmiotowi, jest głównie budownictwo mieszkalne oraz sektor usług publicznych zlokalizowany w centrum miasta. Do Raciąża doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia DN 200. Długość czynnej sieci gazowej wynosi 1,9 km, w 2020 r. do sieci gazowej podłączonych było 35 czynnych przyłączy do budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych). Przez wschodnią część miasta przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV relacji: Płock – Raciąż, Raciąż - Niechodzin. Na terenie miasta zlokalizowany jest główny punkt zasilania (GPZ) o napięciu 110/15 kV, z którego energia elektryczna rozprowadzana jest liniami średniego napięcia 15 kV.

III.2 Obecny stan planistyczny

III.2.1 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiadujących z gminą Miasto Raciąż

Gminę Raciąż otacza jedna gmina wiejska Raciąż. Obowiązującymi dokumentami są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy :

- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż przyjęta została Uchwałą nr XVI/116/2008 Rady Gminy Raciąż z dnia 25 kwietnia 2008 r.

W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiejskiej Raciąż ustalono kierunki polityki przestrzennej w obszarze analizy- 1 km od granicy gminy miejskiej Raciąż:

- Od strony wschodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych, o ekologicznym i organicznym charakterze produkcji, ze specjalizacją w kierunku hodowli, obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych, o przeważającym roślinnym kierunku produkcji, tereny dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami użyteczności publicznej, tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej, ciek powierzchniowy, obszary leśne istniejące i projektowane zalesienia;

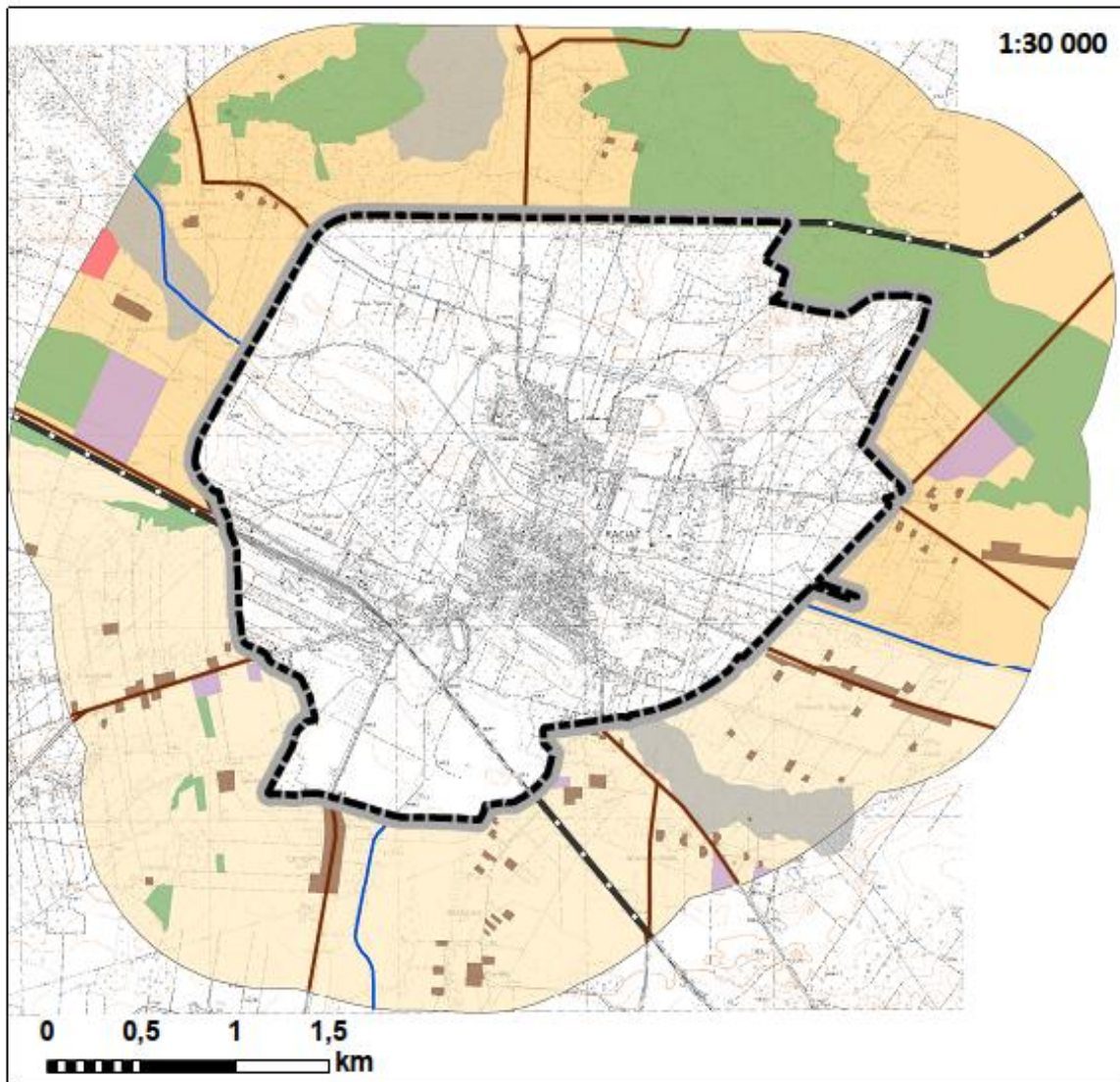
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

- Od strony południowo- wschodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych, o przeważającym roślinnym kierunku produkcji, tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej;
- Od strony południowej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych, o przeważającym roślinnym kierunku produkcji, tereny dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami użyteczności publicznej,
- Od strony południowo-zachodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary leśne i projektowane zalesienia, obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych, o przeważającym roślinnym kierunku produkcji, tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej;
- Od strony zachodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych, o ekologicznym i organicznym charakterze produkcji, ze specjalizacją w kierunku hodowli, obszary rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych, o przeważającym roślinnym kierunku produkcji, tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej, obszary leśne istniejące i projektowane zalesienia, ciek powierzchniowy;
- Od strony północno- zachodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary leśne istniejące i projektowane zalesienie, obszary rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych o ekologicznym i organicznym charakterze produkcji, ze specjalizacją w kierunku hodowli, obszary łąkowo-pastwiskowe związane z ciekami powierzchniowymi i prognostycznym występowaniem torfów, tereny usługowe;
- Od strony północnej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary leśne istniejące i projektowane zalesienia, obszar rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych, o ekologicznym i organicznym charakterze produkcji, ze specjalizacją w kierunku hodowlanym, tereny podmokłe, obszary łąkowo- pastwiskowe związane z ciekami powierzchniowymi i prognostycznym występowaniem torfów
- Od strony północno- wschodniej gminy wiejskiej Raciąż wskazano tereny: obszary leśne istniejące i projektowane zalesienia, obszary łąkowo- pastwiskowe, tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej, obszar rolnictwa ekstensywnego na glebach słabych, o ekologicznym i organicznym charakterze produkcji, ze specjalizacją w kierunku hodowlanym;
- Na potrzeby niniejszego studium przeanalizowano przeznaczenia terenów z studium gminy w odległości 1 km od granic administracyjnych miasta.













Na potrzeby niniejszego studium przeanalizowano przeznaczenia terenów z studium gminy w odległości 1 km od granic administracyjnych miasta

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sąsiadującej z gminą miejską Raciąż (źródło: opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż z 2008r.)



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  granica analizy- 1 km od granicy gminy Raciąż
-  drogi
-  linia kolejowa
-  ciek wodny
-  obszary leśne istniejące i projektowane zalesienia
-  obszary rolnictwa ekstensywnego na glebach słabej jakości i dobrych
-  obszar rolnictwa intensywnego na glebach średniej jakości i dobrych
-  obszary łąkowo- pastwiskowe zw. z ciekami powierz. i prog. występowaniem torfów
-  tereny o dominującej funkcji gospodarczej i przemysłowej
-  tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami użyteczności publicznej
-  tereny usługowe

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Z dokumentu wynika, że utrzymany i rozwijany ma być obecny sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących z Raciążem. W większości są to tereny rolne o intensywnym i ekstensywnym charakterze, obszary łąk i pastwisk z pojedynczą zabudową w formie kolonii. Istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wskazane są do rozwoju w formie tradycyjnej zabudowy ulicznej. Określono ponadto tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, jednak nie bezpośrednio przy granicy administracyjnej miasta. Kompleksy leśne w północno- wschodniej części miasta mają swoją kontynuację w zwartych terenach lasu w gminie wiejskiej. Studium gminy Raciąż wskazuje ponadto planowaną realizację zbiornika retencyjnego na Raciążnicy w jej górnym biegu względem miasta. Inwestycja miałaby zatem chronić Raciąż przed zagrożeniem powodziowym.

III.2.2 Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach Gminy Miasta Raciąż obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami rzemieślniczymi, zabudowy usługowej i innych obiektów usługowych, tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług, tereny kolejowe, tereny sportu i rekreacji, zieleń miejską, parki, skwery i zieleńce, tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budowlę infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjną, parkingi, drogi wewnętrzne i piesze, zabudowę oczyszczalni ścieków komunalnych i wody otwarte.

Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

Lp.	Plan miejscowy
1	Uchwała Nr XXII/124/97 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 30 kwietnia 199 roku w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Raciąża.
2	Uchwała Nr XXXI/26/2002 Rady Gminy w Raciążu z dnia 9 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż dotyczącej fragmentów wsi: Budy Kraszewskie, Cieciersk, Dobrska Kolonia, Dobrska Włościany, Draminek, Druchowo, Stare Gralewko, Nowe Gralewko, Grzybowo, Kaczorowy, Kiniki, Kiełbowo, Kossobudy, Koziębudy, Krajkowo, Nowy Komunin, Kraszewo Gaczułty, Kraszewo Podborne, Lipa, Łempin, Nowe Młodochowo, Folwark Raciąż, Pólka- Raciąż, Szapsk, Sierakowo, Strożęcín, Unieck, Witkowko, Żukowo Wawrzonki, Żychowo (Mazow.2002.273.7098). -obejmująca dwa obszary w obecnych granicach administracyjnych miasta, zmienionych w 2005 r.
3	Uchwała Nr VI/46/2003 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 21 maja 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Raciąża.
4	Uchwała nr XVI/106/2012 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Raciąż, w granicach, obejmujących tereny oznaczone symbolami obszarów od A do S , zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Miejskiej Raciążu z dnia 29 marca 2004 roku Nr XII/91/2004r.: Obszar A [o pow. ok. 32,4 ha] - ulicami 19 stycznia, Zawoda, granicą miasta od wschodu, północny brzegiem rzeki Raciążnicy, od południa do ul. 19 Stycznia; Obszar B [o pow. ok. 26,2 ha]- ulicami Barańskiego, Warszawską, granicami działek o nr 1616,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

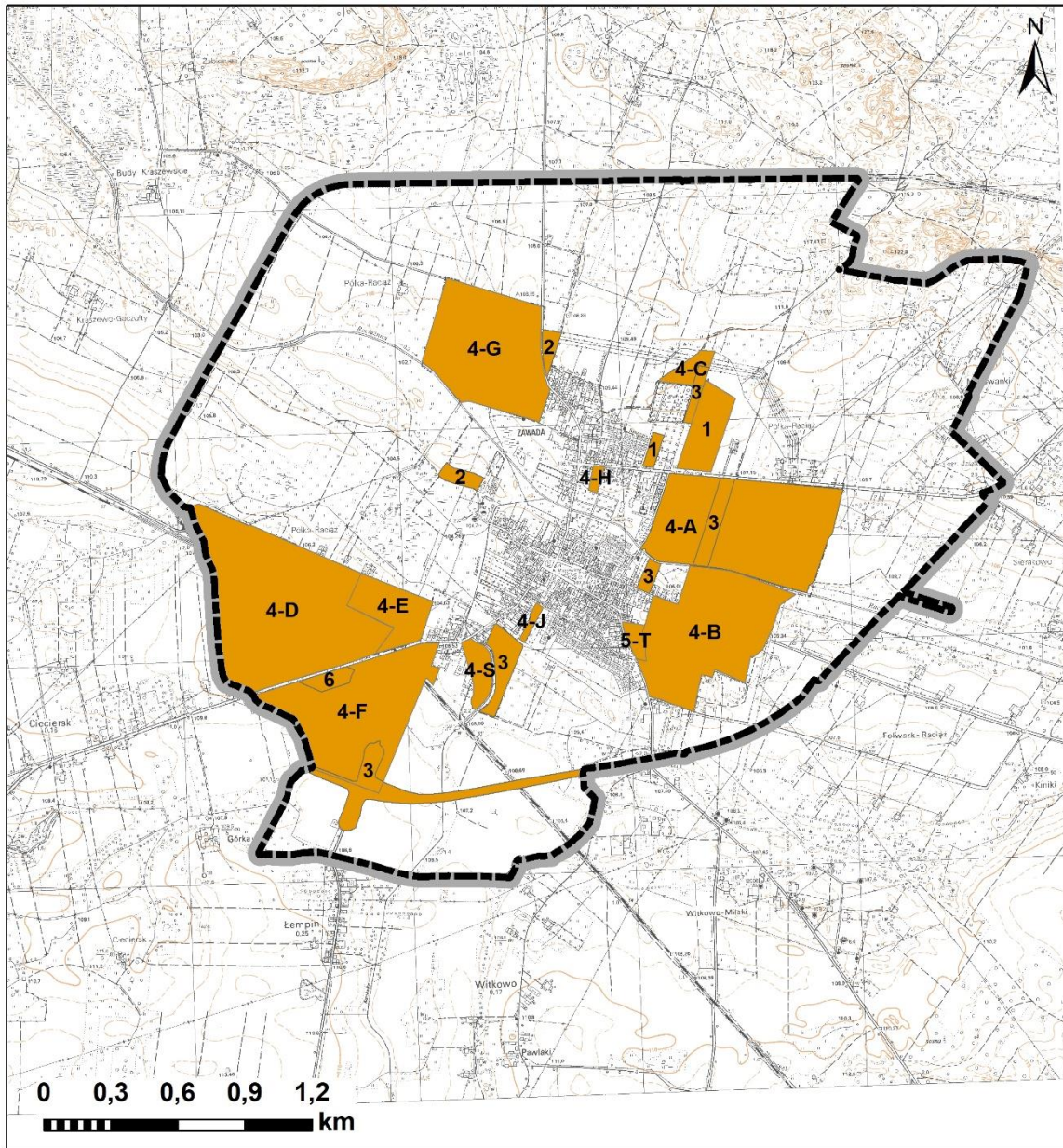
	1615, 1614, 1613, 1612, 1611, 1610, 1609/1, 1628 , 1607/1 , 1603 część działki 1602, 1586, 1581 i północną linią rozgraniczającą ulicy Kilińskiego, granicami działek 1556/1, 1555 oraz południowy brzegiem rzeki Raciążnicy od północy granica miasta od rzeki Raciążnicy do ul. Barańskiego od wschodu;
	Obszar C [o pow. ok. 2,1 ha] - ulicą bez nazwy na przedłużeniu drogi polnej po zachodniej stronie cmentarza komunalnego do rowu melioracyjnego, południowy skrajem rowu, zachodnia granicą działki nr 719 do granicy cmentarza, północna granicą cmentarza Parafialnego do drogi bez nazwy po jego zachodniej stronie;
	Obszar D [o pow. ok. 41,0 ha] – północną linią rozgraniczającą ulicy Płockiej do granicy miasta, od zachodu granicą miasta do linii kolejowej i dalej do rowu melioracyjnego po północnej stronie rzeki, od północy południowym skrajem rowu melioracyjnego na przedłużeniu ulicy Polnej, ulicą Polną do linii pomiędzy ulicami Polną i 11- go Listopada przy wschodniej granicy działki nr 872/1 do północy granicy terenu kolei po południowej stronie ulicy 11-go Listopada, dalej aż do linii wybiegającej na północny - wschód przez teren kolei do skrzyżowania ulic Dworcowej i Płockiej aż do północnej linii rozgraniczającej ulicy Płockiej;
	Obszar E [o pow. ok. 6,5 ha] - ulicami Polną od północy, wschodnią granicą działki 1251/10 od wschodu do skrzyżowania ulic 11 listopada i Płockiej i północną linią rozgraniczającą ulicy Płockiej do skrzyżowania ulic Płockiej i Dworcowej, dalej aż do linii wybiegającej na północny-wschód przez teren kolei ze skrzyżowania ulic Dworcowej i Płockiej aż do południowej linii rozgraniczającej ulicy 11-go Listopada i północnej granicy terenu kolejowego, tą granicą, aż do północnej linii rozgraniczającej ulicy Polnej, wzdłuż tej linii aż do północnej granicy działki 1248/2 i tą granicą do jej wschodniej granicy, ograniczającej teren od wschodu;
	Obszar F [o pow. ok. 27,5 ha] - ulicami Płocką od północnego -zachodu do północnej granicy terenu kolejowego to jest północnej i wschodniej granicy działki 1495/1 do wschodniej granicy działki 920/1, aż do południowej granicy miasta, tą granicą ograniczającą teren od południa aż do południowej linii rozgraniczającej ulicy Płockiej i tą linią rozgraniczającą do granicy terenu kolejowego do strony tej ulicy jako północną granicą obszaru;
	Obszar G [o pow. ok. 24,7 ha] - ulicami Mławską wzdłuż jej zachodniej linii rozgraniczającej do ulicy Spacerowej, północną linią rozgraniczającą tej ulicy do granicy działki nr 969, i dalej ku południa wzdłuż tej linii jako granicy od strony zachodniej, aż do rzeki Raciążnicy, dalej północnym brzegiem rzeki do linii na przedłużeniu północnej linii rozgraniczającej ulicy Rzeźnianej w jej odcinku wschodniozachodnim. jako południowa granicą obszaru do wschodniej granicy działki nr 984, jako granicy od wschodu i tą granicą ku północy aż do ulicy Mławskiej;
	Obszar H [o pow. ok. 0,6 ha] - na południe od ulicy Zawoda, obejmującą całość działki nr 1125 to jest terenu w użytkowaniu Firmy BORYNA przy ul. Zawoda;
	Obszar J [o pow. ok. 0,5 ha] - ulicami Zieloną i Lipową, w granicach działek nr ewid. 1443/1 i 1443/2;
	Obszar S [o pow. ok. 2,7 ha] – ulicami Płocką i Sportową, wraz z terenem ulicy Sportowej, obejmujący całość terenu aż do zachodniego brzegu rzeki Karsówki.
5	Uchwała nr XVI/107/2012 Miejskiej w Raciażu z dnia 4 czerwca 2012 r. uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu miasta Raciaż, w granicach, obejmujących tereny w otoczeniu "łącznika" ulicy Konarskiego z ulicą Warszawską oznaczone

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

	symbolem obszaru T zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Miejskiej w Raciąż nr XVII/98/2008 z dnia 24 czerwca 2008r. :
	Obszar T [o pow. ok. 1,5 ha] - po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej ograniczony wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Warszawską, północną granicą działek o nr ew. 1594 i 1585, wschodnią granicą działek 1585, 1602, 1604, 1605/2, 1605/1, 1606, 1607/2, do północnej granicy działki nr 1608, aż do wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Warszawskiej.
6	Uchwała Nr VII/60/2019 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Raciąż w rejonie ulicy Płockiej.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 7 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Miasto Raciąż (źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta

■ granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i numery porządkowe

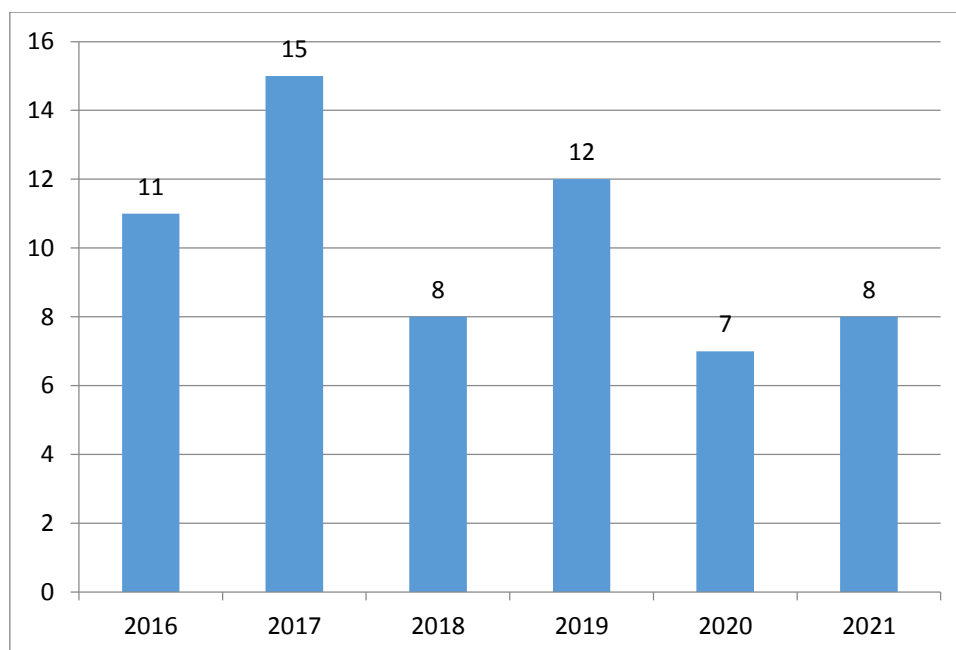
III.3 Ruch budowlany na terenie gminy

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2016-2021 w mieście Raciąż wydano 60 decyzji o warunkach zabudowy oraz 1 decyzję o umorzeniu postępowania z uwagi, iż w odniesieniu do działki wnioskowanej obowiązywał plan miejscowy.

Poniższy wykres przedstawia liczbę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w mieście Raciąż w latach 2016 – 2021.

Wykres 1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2016-2021 wraz z decyzjami o umorzeniu postępowania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Raciążu)



W latach 2016 – 2021 liczba wydawanych decyzji utrzymywała się na podobnym poziomie. Średnio wydawano 10 decyzji rocznie. W analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w roku 2017 (15), zaś najmniej w roku 2020 (7).

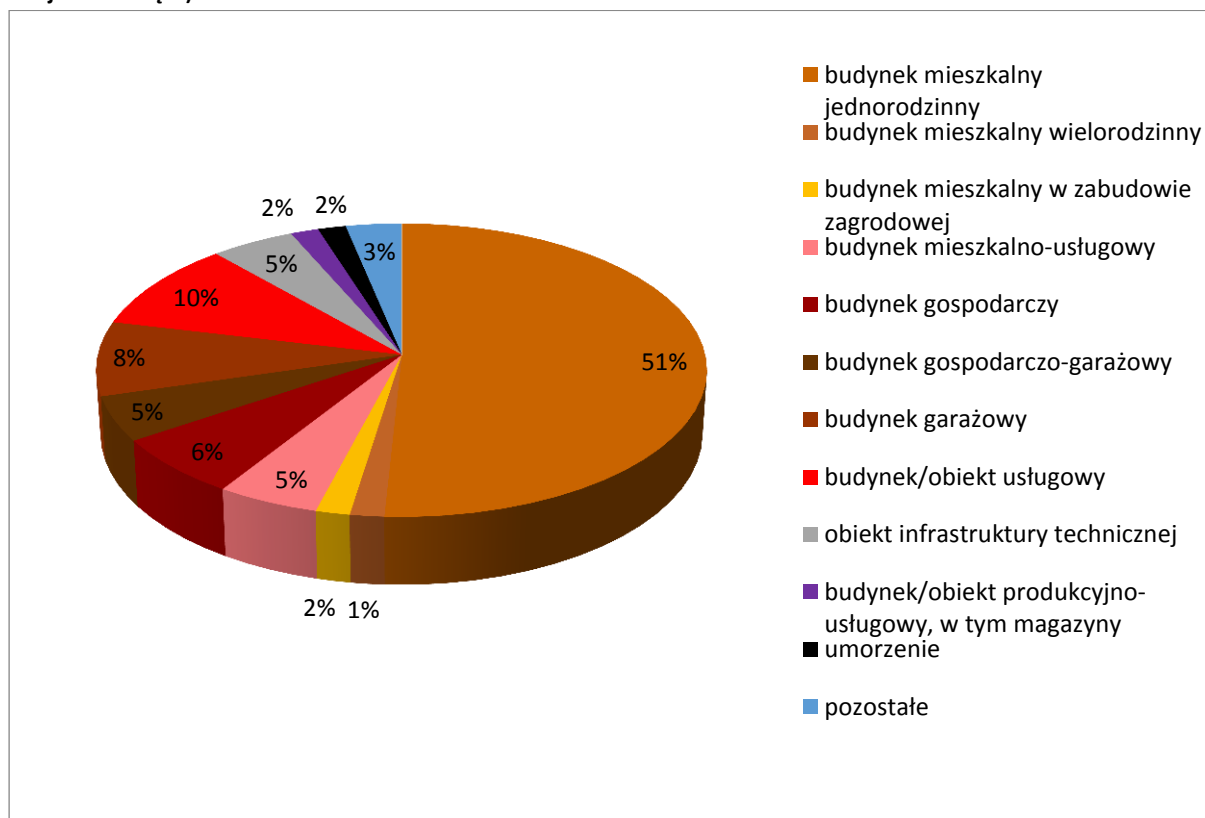
Na podstawie rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych częściach miasta można stwierdzić, że największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w jego centralnej części, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej - elektrowni fotowoltaicznych, dla których decyzje wydano w północno-wschodniej części miasta.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Tabela 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016-2021 w podziale na rodzaj inwestycji wraz z decyzjami o umorzeniu postępowania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miejski w Raciążu)

Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	suma
budynek mieszkalny jednorodzinny	3	8	6	5	3	6	31
budynek mieszkalny wielorodzinny	-	-	1	-	-	-	1
budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej	-	-	-	-	-	1	1
budynek mieszkalno-usługowy	1	-	1	1	-	-	3
budynek gospodarczy	-	2	-	1	1	-	4
budynek gospodarczo-garażowy	3	-	-	-	-	-	3
budynek garażowy	4	1	-	-	-	-	5
budynek/obiekt usługowy	-	1	-	4	1	-	6
obiekt infrastruktury technicznej	-	-	-	-	2	1	3
budynek/obiekt produkcyjno-usługowy, w tym magazyny	-	1	-	-	-	-	1
umorzenie	-	-	-	1	-	-	1
pozostałe	-	2	-	-	-	-	2
suma	11	15	8	12	7	8	61

Wykres 2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wg przedmiotu w latach 2016-2021 wraz z decyzjami o umorzeniu postępowania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miejski w Raciążu)



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

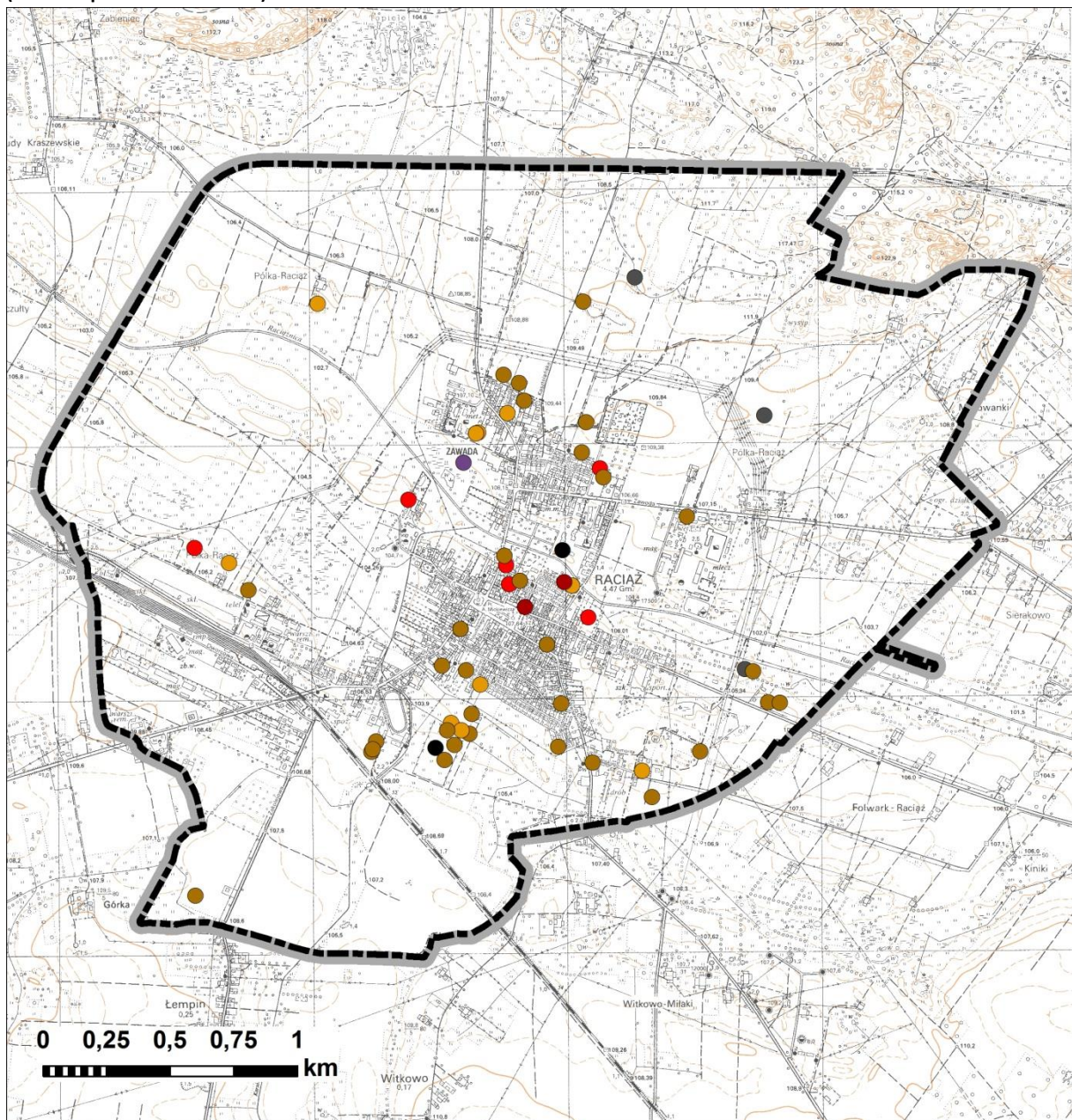
Zamieszczona wyżej tabela oraz wykres przedstawiają liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2016-2021 według ich przedmiotu wraz z decyzjami o umorzeniu postępowania.

W latach 2016-2021, w podziale na funkcje zabudowy najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydano pod zabudowę mieszkaniową, stanowiącą przedmiot ponad połowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy (ok. 54%). Najwięcej takich decyzji wydano dla inwestycji zlokalizowanych z zwartej zabudowie miejskiej. Budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe stanowiły łącznie przedmiot 12 decyzji, czyli ok. 20% wydanych decyzji. Tylko 3 decyzji wydano dla budynków mieszkalno-usługowych. Liczba wydanych decyzji na ten cel stanowi ich dość niewielki odsetek (ok. 5%) jak dla gminy miejskiej. Pod zabudowę produkcyjno-usługową wydano jedynie 1 decyzję, zaś pod obiekty infrastruktury technicznej wydano 3 decyzje. Na przestrzeni lat 2016 – 2021 umorzono 1 postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy.

Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji przedstawia poniższy rysunek.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 8 Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji
(źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

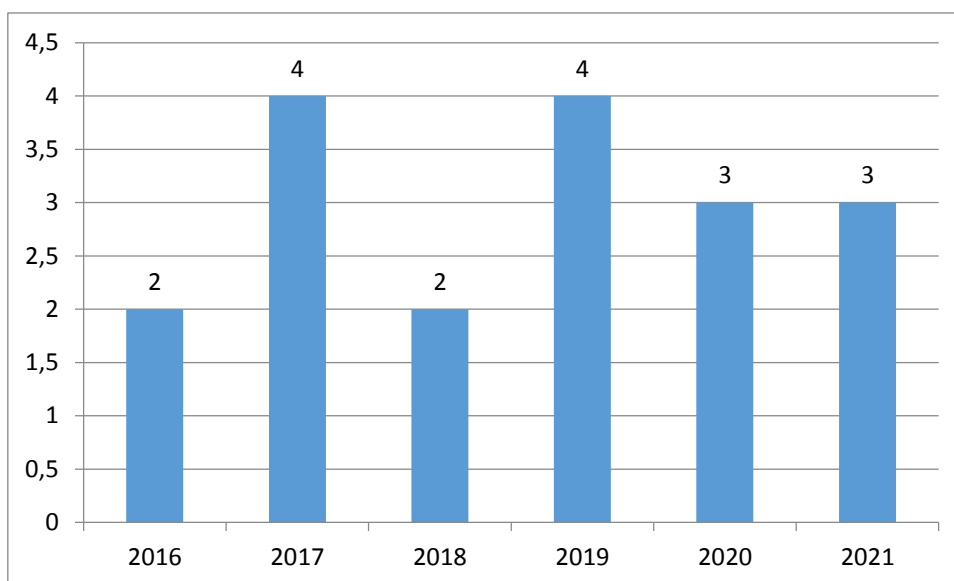
-  granica administracyjna miasta
-  obiekt infrastruktury technicznej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy**
-  funkcja mieszkaniowa
-  funkcja mieszkaniowo-usługowa
-  obiekty gospodarcze i garażowe
-  funkcja usługowa
-  funkcja przemysłowo-magazynowa
-  pozostałe obiekty

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W Raciążu w latach 2016-2021 wydano łącznie 18 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego najwięcej wydano ich w 2017 i 2019 roku. Decyzje te dotyczyły w większości obiektów infrastruktury technicznej: budowy lub modernizacji sieci elektroenergetycznej (9), sieci wodociągowej (3), sieci gazowej (1), sieci kanalizacji sanitarnej (1), infrastruktury telekomunikacyjnej (1). Pozostałe decyzje dotyczyły zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku poczty i telekomunikacji na budynek o funkcji ośrodka kultury, sportu i rekreacji, administracji, budowy pylonu informacyjnego dla Urzędu Miejskiego oraz budowy budynku użyteczności publicznej administracyjno-biurowego z pomieszczeniami socjalno-bytowymi oraz hali garażowej z pomieszczeniami magazynowymi. Liczbę wydanych decyzji na przestrzeni lat przedstawia poniższy wykres:

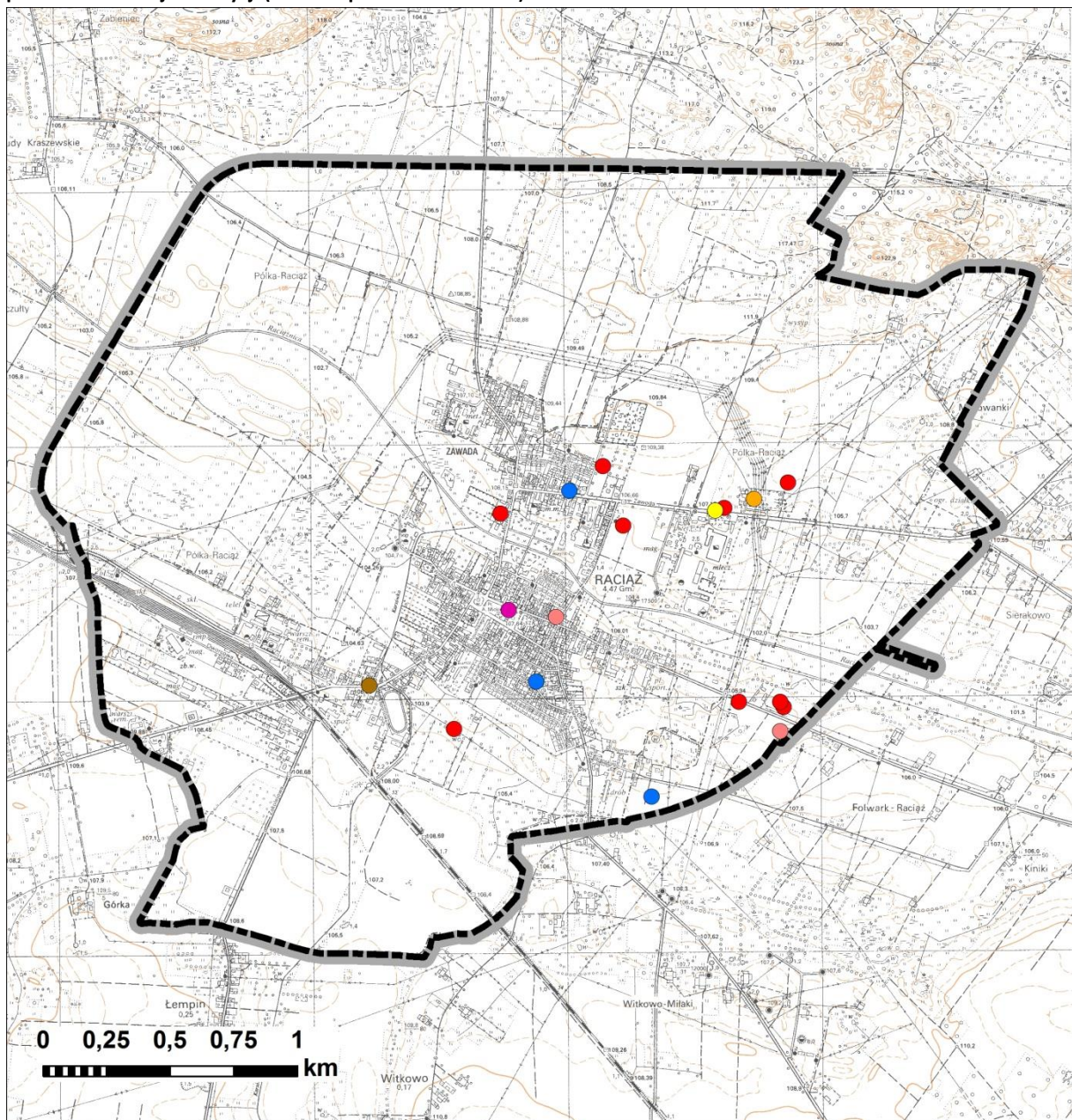
Wykres 3 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2016-2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Raciążu)



Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na rodzaj inwestycji przedstawia rysunek nr 9.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 9 Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

— granica administracyjna miasta

wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

- sieć elektroenergetyczna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć gazowa
- infrastruktura telekomunikacyjna
- pylon informacyjny
- budynek usług publicznych

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Pozwolenia na budowę

Wydane pozwolenia na budowę świadczą o rzeczywistym ruchu budowlanym na danym obszarze. W związku z tym na podstawie ich analizy można wskazać główne kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W latach 2016-2021 na terenie Raciąża wydano 70 pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych. Średnio wydawano 12 pozwoleń rocznie. Jest to łączna suma decyzji wszystkich rodzajów: na budowę, rozbudowę, przebudowę, remonty i rozbiórki. Intensywność ruchu budowlanego w latach 2016-2021 utrzymywała się na podobnym poziomie. Najwięcej decyzji wydano w roku 2021 (14), najmniej zaś w roku 2016 (8), zauważalna jest tendencja wzrostowa.

Wykres 4 Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016-2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUNB)

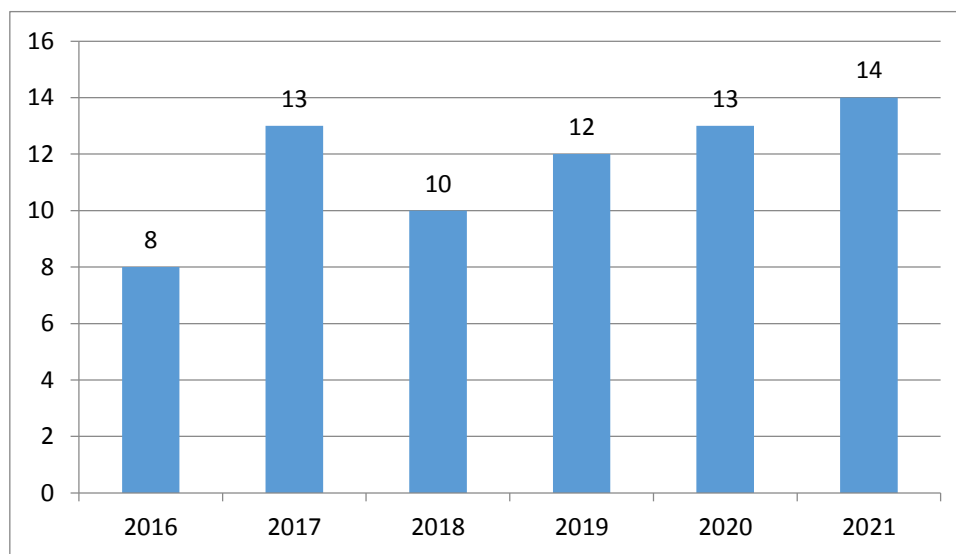
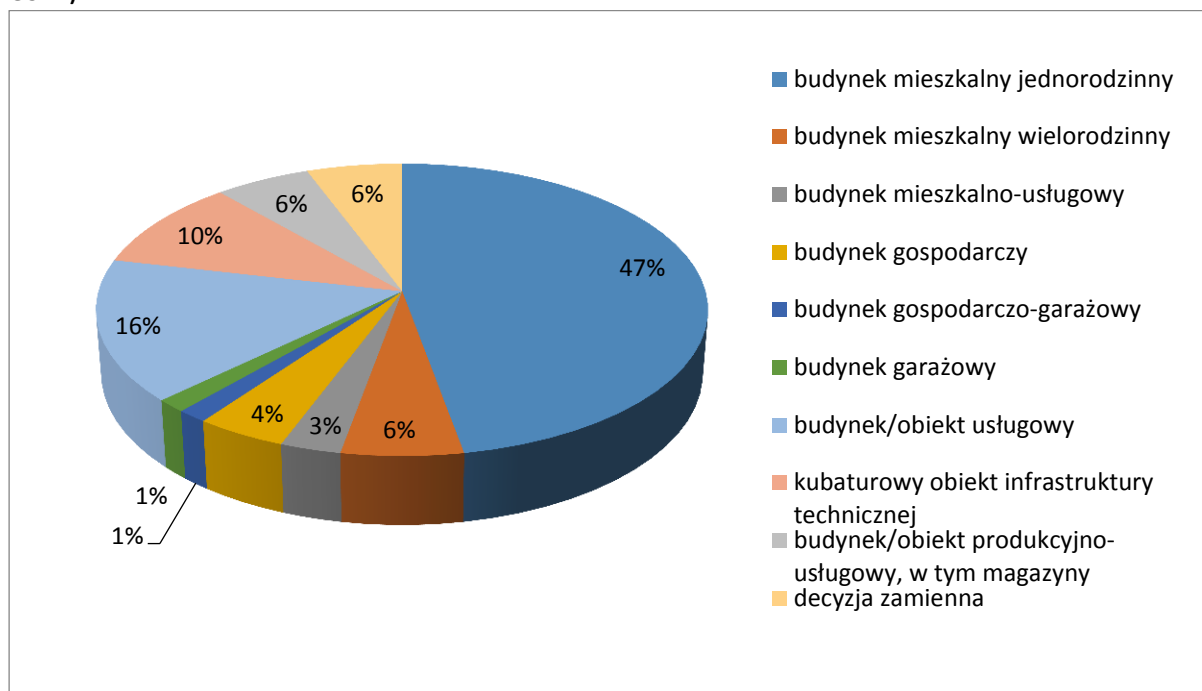


Tabela 3 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2016-2021 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUNB)

Rodzaj inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba decyzji						suma
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
budynek mieszkalny jednorodzinny	5	6	5	7	3	7	33
budynek mieszkalny wielorodzinny		1	2		1		4
budynek mieszkalno-usługowy		1		1			2
budynek gospodarczy			1		2		3
budynek gospodarczo-garażowy		1					1
budynek garażowy				1			1
budynek/obiekt usługowy	2	2	1		3	3	11
Kubaturowy obiekt infrastruktury technicznej	1		1		2	3	7
budynek/obiekt produkcyjno-usługowy, w tym magazyny		2		2			4
decyzja zamienna				1	2	1	4
suma	8	13	10	12	13	14	70

Wykres 5 Pozwolenia na budowę wg przedmiotu w latach 2016-2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUNB)



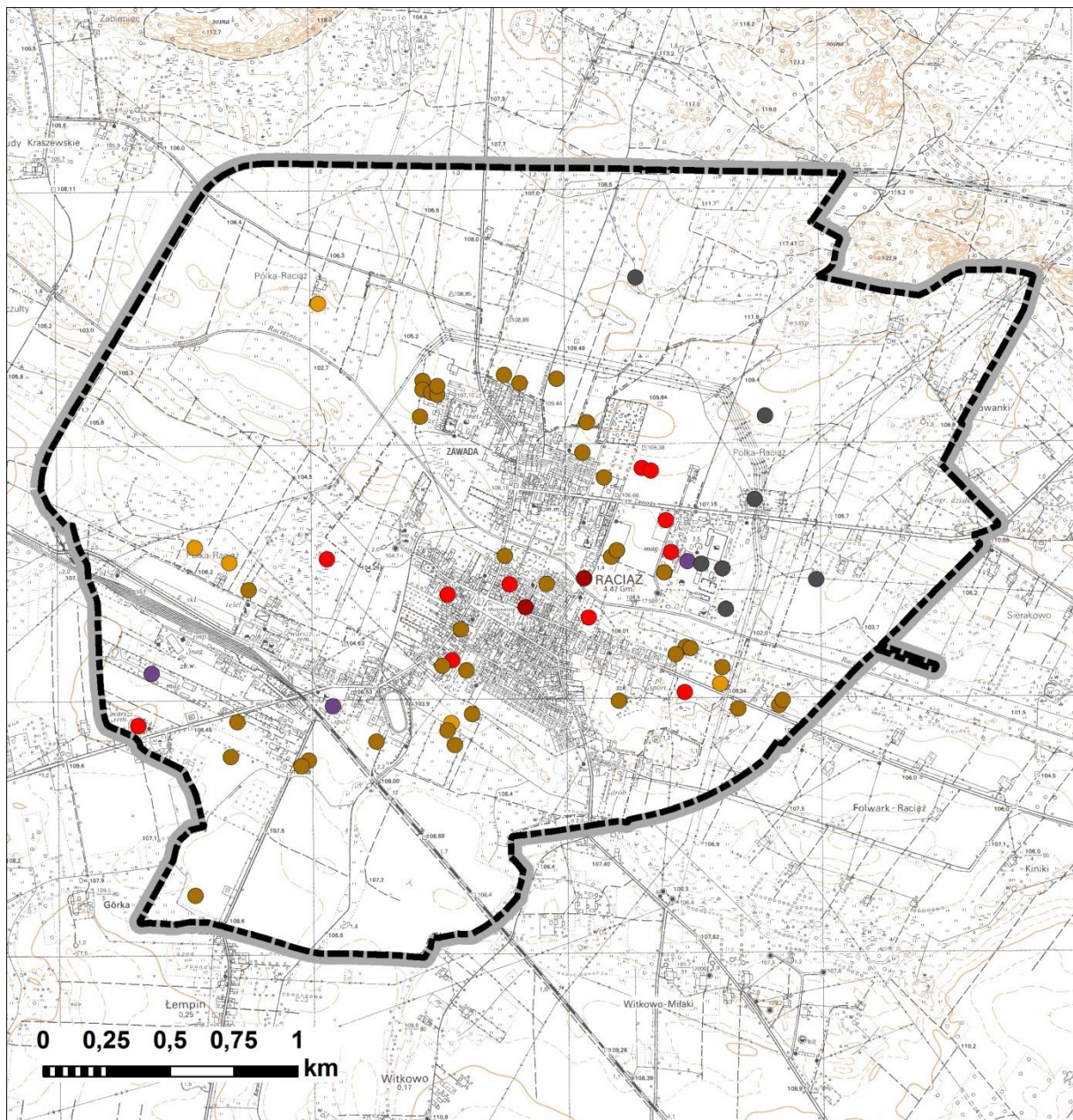
Wśród wydanych pozwoleń dominowały pozwolenia na budowę sieci infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie instalacji gazowych. Duży udział miały także pozwolenia na budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z doprowadzaniem i modernizacją infrastruktury technicznej, a także budownictwo towarzyszące funkcji mieszkaniowej – budynki gospodarcze i garażowe. Mniejsza liczba pozwoleń dotyczyła powstawania nowych budynków o funkcjach usługowych i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej. W analizowanym okresie najmniej decyzji dotyczyło inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, produkcyjno-usługowej oraz budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W strukturze pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowych przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nowe obiekty o funkcji mieszkaniowej. W tym terenie powstaje również więcej budynków o funkcjach usługowych i mieszkaniowo-usługowych. Na jego obrzeżach, w północno-wschodniej części powstaje najwięcej kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, natomiast nowa zabudowa produkcyjna koncentruje się w południowo-zachodniej oraz środkowo-wschodniej części miasta.

Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych przedstawia poniższy rysunek.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 10 Rozmieszczenie wydanych w latach 2016-2021 pozwoleń na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych
(źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta

wydane pozwolenia na budowę

- funkcja mieszkaniowa
- funkcja usługowa
- funkcja mieszkaniowo-usługowa
- obiekty gospodarcze i garażowe
- funkcja przemysłowo-magazynowa
- kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LESNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

IV.1 Uwarunkowania fizjograficzne

Położenie geograficzne, rzeźba terenu i geologia

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego miasto Raciaż położone jest w makroregionie Niziny Północnomazowieckiej oraz dwóch Mezoregionach: Wysoczyzna Płońska i Równina Raciąska. Tylko niewielki południowy fragment terenu miasta położony jest na Wysoczyźnie Płońskiej, natomiast większość terenu zajęta jest przez Równinę Raciąską. Położenie to sprawia, że funkcjonująca tu struktura przyrodnicza nie ogranicza się tylko i wyłącznie do obszaru gminy. Jest ona silnie powiązana przestrzennie ze środowiskiem przyrodniczym przyległych terenów wchodzących w skład makroregionu.

Mezoregion Wysoczyzny Płońskiej to równina morenowa zlodowacenia środkowopolskiego urozmaicona łańcuchem wzgórz morenowych i kemowych, ciągnących się wzdłuż Wisły poniżej ujścia do Narwi. Wysokość nad poziomem morza nie przekraczają 100 m, przy czym największe wzniesienie osiąga 163 m. Jest to kraina rolnicza z małym udziałem lasów, o glebach płowych i brunatnoziemnych na glinie morenowej i piaskach naglinowych. Występuje tu mało lasów. Obszar pozbawiony jest większych jezior i cechuje go mała ilość opadów.

Mezoregion Równiny Raciąskiej położony jest na szlaku odpływu wód lodowcowo – rzecznych zlodowacenia wiślańskiego. Kierunek tego odpływu powtarza bieg Wkry i jej dopływu Raciążnicy. Równinę pokrywają częściowo zwymdione piaski, spod których miejscami odśłania się glina morenowa. Lasy zajmują niewielką powierzchnię.

Pod względem geologiczno-strukturalnym Raciaż znajduje się w obrębie Niecki Warszawskiej. Z budową geologiczną ściśle powiązane jest zaleganie zwierciadła wody podziemnej, rodzaj gleby pokrywającej obszar oraz ukształtowanie terenu.

Obszar miasta pokrywają utwory pochodzenia czwartorzędowego. Miąższość utworów zależna jest od morfologii stropu neogenu, która była kształtowana w różnym stopniu przez zjawiska erozyjne kolejnych zlodowaceń i okresów ociepleń. Utwory czwartorzędowe osiągają największe miąższości w dolinie Raciążnicy (ponad 80 m) oraz w zagłębieniach stropu utworów plioceńskich. Najmniejsze miąższości utworów czwartorzędowych występują w kulminacji podłoża neogeńskiego, miąższość jest zredukowana nawet do 5 m. tak płytkie zaleganie utworów neogenu spowodowane jest zjawiskami glacitektonicznymi, które spowodowały sfałdowanie i wypchnięcie pod ciężarem lądolodu plastycznych utworów ilastych ku powierzchni terenu. Na obszarze miasta znaczną rolę odgrywają utwory ze zlodowacenia południowopolskiego, które częściowo wyrównały powierzchnię podczwartorzędową. W wyniku erozji w późniejszych okresach utwory ze zlodowacenia południowopolskiego zachowały się lokalnie.

Pradolina Raciążnicy ukształtowała się w okresie interglacjału mazowieckiego. Jest ona reprezentowana przez serię piasków rzecznych o miąższości 80m. Pradolina Raciążnicy wypełniała się osadami również w późniejszych okresach zlodowaceń, w trakcie kolejnych fluwioglacjałów.

Utwory fluwioglacjałów zlodowaceń środkowo – i północnopolskiego wykształcone są w postaci piasków przedzielających gliny bądź soczew występujących lokalnie w obrębie glin zwałowych.

Zlodowacenie północnopolskie było okresem intensywnego kształtowania terenu, jego łagodzenia i niszczenia. W schyłkowym okresie utworzyły się pokrywy eluwialne, deluwialne oraz wydmy rozwinięte szczególnie w Pradolinie Raciąskiej.

W okresie holocenu powstały tarasy zalewowe rzek, muły, piaski i żwiry rzeczne, namuły oraz torfy w zagłębieniach bezodpływowych. Miąższość tych utworów jest na ogół niewielka (2 – 5 m).

Klimat

Według klasyfikacji klimatów wg Köppena miasto Raciąż położone jest w obrębie klimatu wilgotnego kontynentalnego z łagodnym latem (Dfb). Cechy charakterystyczne dla tego klimatu przedstawiają się następująco:

- średnia temperatura najzimniejszego miesiąca wynosi -3°C lub mniej;
- średnia temperatura najcieplejszego miesiąca jest wyższa niż 10°C ;
- nie ma miesiąca ze średnią temperaturą powyżej 22°C ;
- opady są równo rozłożone w całym roku.

Podobnie jak w całej Polsce środkowej w ciągu całego roku w mieście przeważa równoleżnikowa cyrkulacja mas powietrza ze szczególną preferencją wilgotnych mas polarnomorskich, napływających z zachodu. Również roczny rozkład prędkości wiatru jest analogiczny jak na obszarze całej Polski – maksymalne prędkości występują zimą i wiosną i są charakterystyczne dla kierunków o największych częstotliwościach (zachodnie i południowo – zachodnie).

Warunki klimatu lokalnego

Z punktu widzenia planowania przestrzennego w analizie uwarunkowań istotniejszy jest klimat lokalny, tzw. topoklimat. Jest on zależny przede wszystkim od ukształtowania terenu, a także jego pokrycia (rodzaj szaty roślinnej, wody powierzchniowe lub rodzaj zagospodarowania). Na terenie miasta można zaobserwować topoklimat charakterystyczny dla:

- Form wklęsłych – warunki radiacyjno-termiczne form wklęsłych są niekorzystne. Doliny i wszelkiego rodzaju zagłębienia są podatne na spływ wychłodzonego powietrza i tworzenie się zastoisk, jak i wystąpienia inwersji termicznych. Są to tereny niekorzystne dla lokalizacji zakładów przemysłowych emitujących znaczne ilości zanieczyszczeń do atmosfery. Możliwość wykorzystania rolniczego jest również ograniczona ze względu na występowanie przymrozków radiacyjnych, zwłaszcza w czasie pogodnych, bezwietrznych nocy jesienią i wiosną; są to tereny niewłaściwe pod uprawę roślin mało odpornych na spadki temperatury powietrza poniżej zera. Są to głównie tereny doliny rzecznej Raciążnicy i Karsówki.

- Form wypukłych – powierzchnie o względnie dużych wartościach wymiany ciepła pomiędzy podłożem a atmosferą drogą konwekcji (nocą) oraz o silnym zróżnicowaniu wartości całkowitego promieniowania słonecznego, uwarunkowane są przez urozmaiconą rzeźbę terenu o różnej ekspozycji. Obszary te nadają się dla celów rolniczych, rekreacyjnych, jak również pod zabudowę. Należy jednak wziąć pod uwagę, że w tak urozmaiconej rzeźbie terenu występują również formy wklęsłe, w których mogą tworzyć się przymrozki radiacyjne oraz inwersje termiczne, co może prowadzić do kumulacji zanieczyszczeń atmosferycznych. Na terenie miasta to głównie tereny rolne i zabudowane.

- Obszarów zadrzewionych – charakteryzują się małymi wartościami wypromieniowania ciepła z podłoża ze względu na osłonięcie jego przez okapy drzew. Tereny te to na ogół obszary roślinności leśnej, która odznacza się specyficznymi wartościami klimatycznymi. Las wiosną i jesienią zmniejsza częstotliwość przymrozków. Wpływa również na wzrost wilgotności powietrza w warstwie przygruntowej. Niższa temperatura w lesie i mniejsza prędkość wiatru powodują, że parowanie wody jest w nim mniejsze niż na otwartym polu. Zwarty kompleks leśny modyfikuje prędkość i kierunki wiatru. Hamuje on w swym wnętrzu poziomy ruch powietrza, - wzmaga zaś ponad koronami drzew. Rozróżniamy:

o powierzchnie leśne o przeciętnych wartościach wypromieniowania ciepła z podłoża i przeciętnych wartościach całkowitego promieniowania słonecznego. Są to niezbyt zwarte lasy na terenach suchych, często piaszczystych;

o powierzchnie leśne o małych wartościach wypromieniowania ciepła z podłoża i przeciętnych wartościach całkowitego promieniowania słonecznego. Są to niezbyt zwarte lasy na terenach wilgotnych, często podmokłych.

Na terenie miasta tereny leśne występują na niewielkiej powierzchni, głównie w północnej części gminy.

- Obszarów zabudowanych – powierzchnie o zróżnicowanym dopływie całkowitego promieniowania słonecznego oraz o dopływie ciepła wyzwalanego sztucznie w procesach spalania. Są to obszary luźno zabudowane z tendencją do kumulowania się zanieczyszczeń atmosferycznych. Ta tendencja zależna jest od położenia obszaru zabudowanego. Dla terenów zurbanizowanych położonych na dobrze przewietrzonych zboczach i wierzchołkach niebezpieczeństwo zalegania i koncentracji zanieczyszczeń atmosfery jest najmniejsze. Natomiast przy położeniu tych terenów na równinach niebezpieczeństwo wzrostu stężeń zanieczyszczeń jest już większe, zwłaszcza przy stagnacyjnych warunkach pogody. Obszary zabudowane położone we wszelkich obniżeniach odznaczają się najbardziej niekorzystnymi warunkami. Słabe przewietrzenie prowadzi bowiem do zwiększonej koncentracji zanieczyszczeń atmosferycznych.

Na terenie miasta najmniejszy udział mają obszary zadrzewione, topoklimat ekosystemów leśnych ma znaczenie marginalne. Raciąż położony jest w strefie klimatu umiarkowanego, przejściowego kształtowanego przez zmienne masy powietrza morskiego i kontynentalnego, z przewagą wpływów kontynentalnych, co ma wpływ na zmienne stany pogody.

Klimat przez wiele lat wydawał się być jednym ze stabilniejszych elementów środowiska przyrodniczego, jednak obserwowane ocieplanie klimatu niesie za sobą podwyższenie częstotliwości

występowania zjawisk ekstremalnych – fal upałów i zimna, długotrwałych susz, gwałtownych burz, z których wszystkie niosą istotne konsekwencje dla gospodarki, bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.

Wody powierzchniowe i podziemne

Hydrologię miasta charakteryzuje stosunkowo duża ilość wód płynących przy niewielkiej ilości zbiorników wodnych. Główną oś hydrologiczną stanowi Raciążnica oraz Karsówka, pozostałe cieką to kanały wodne służące rolnictwu.

Teren miasta położony jest w Rejonie Wodnym środkowej Wisły, administrowany przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Raciążnica jest dopływem Wkry, rzeką IV rzędu, jej długość wynosi 56,9 km, powierzchnia zlewni sięga 616, 72 km². Płyne ona wąskim, płytko wciętym korytem. Rzeka jest wcięta w utwory nieprzepuszczalne, które tworzą warstwę izolacyjną dla wód deszczowych. Co skutkuje w okresie obfitych opadów lokalnymi wylewami rzek oraz tworzeniem się miejsc bezodpływowych, natomiast w okresie suszy lokalnym zaniknięciem cieką i jego zarastaniem. Raciążnica posiada rozległą dolinę. Znajdują się tutaj liczne zabagnienia, porośnięte łąkami oraz roślinnością szuwarową, natomiast na terenach zabudowanych rzeka płynie bez obudowy biologicznej. Powierzchnia doliny jest słabo urozmaicona i bezleśna.

Zdjęcie 1 Rzeka Raciążnica w gminie Miasta Raciąż (źródło: opracowanie własne)



Drugą rzeką jest Karsówka. Jest ona rzeką V rzędu, o długości 20,79 km i powierzchni zlewni 104,26 km². Jej przepływ jest południkowy, z południa na północ, w Raciążu wpada do Raciążnicy.

Zdjęcie 2 Rzeka Karsówka w gminie Miasta Raciąż (źródło: opracowanie własne)



Gmina położona jest w zasięgu dwóch zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (jcwp): Raciążnicy (kod RW2000242687259), która stanowi naturalną część wód oraz Karsówki (kod RW200017268724), stanowiącej silnie zmienioną część wód. Wszystkie charakteryzują się złym stanem jednolitych części wód.

Część terenów stanowi obszary zmeliorowane.

Pod względem jednolitych części wód podziemnych miasto Raciąż położone jest w obrębie jednostki nr 66. Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd) obejmują te wody podziemne, które występują w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiających pobór znaczący w zaopatrzeniu ludności w wodę lub przepływ o natężeniu znaczącym dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych.

Pod względem hydrogeologicznym Raciąż położony jest w regionie mazowieckim, podregionie zachodniomazowieckim (jednostka IX 3). Na terenie miasta znajduje się czwartorzędowe piętro wodonośne. W gminie znajduje się również trzeciorzędowe piętro wodonośne położone na zachód od miasta. Trzeciorzędowe piętro posiada dobrą izolację głównego użytkowego piętra wodonośnego, jednakże występuje ono w formie szczątkowej i nie ma istotnego znaczenia użytkowego.

Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędu, jest to poziom mioceniński i oligoceniński. W obrębie utworów neogeńskich i pliocenińskich został wydzielony Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska. W obrębie poziomu wodonośnego zawiera się kilka warstw wodonośnych o miąższości z reguły poniżej 30 m.

Na terenie miasta można wyróżnić dwie jednostki hydrogeologiczne obejmujące czwartorzędowe piętro wodonośne. Są to:

- abQI – jednostka obejmuje największy obszar użytkowego pietra wodonośnego. Charakteryzuje się brakiem, bądź słabą izolacją głównego użytkowego piętra wodonośnego oraz wydajnością potencjalnej studni wierconej na poziomie 10 - 30 m³/h oraz w na niewielkim fragmencie, we wschodniej części miasta wydajność kształtuje się na wyższym poziomie tj. 50 – 70 m³/h. Jednostkowe zasoby dyspozycyjne są szacowane na poziomie < 100 m³/24 h x km². Jakość wód jednostki została oceniona jako średnia, wymagająca prostego uzdatniania.

- 7 abQIII – jednostka obejmuje południowy wschód obszaru miasta. Obejmuje ona fragment doliny Raciążnicy, znanej, jako pradolina raciąska. Główny poziom wodonośny stanowią osady czwartorzędowe zdeponowane w rynnie Raciążnicy. Miąższość poziomu użytkowego w dolinie Raciążnicy osiąga nawet 80m, natomiast w całej jednostce wynosi 45 m. Jednostka charakteryzuje się słabą izolacyjnością podłoża, dlatego stopień zagrożenia został oceniony, jako wysoki. Wydajność studni wierconej kształtuje się na poziomie 30 – 50 m³/h oraz 50 – 70 m³/h. Jednostkowe zasoby dyspozycyjne są szacowane na 200 – 300 m³/24 h x km².

Wody charakteryzują się zadawalającą jakością, podlegają uzdatnianiu pod względem żelaza i manganu.

Na terenie miasta zlokalizowane są również obszary pozbawione użytkowych poziomów wodonośnych. Zajmują one północną i północno wschodnią część miasta oraz sięgają południowo zachodnich jego skrajów. Są to tereny, na których nie występują poziomy wód, które mogłyby być ujmowane otworami hydrogeologicznymi. Spowodowane jest budową geologiczną, nieprzepuszczalne gliny zwałowe czwartorzędowe zalegają bezpośrednio na nieprzepuszczalnych utworach neogenu, wykształconych w postaci iłków.

System przyrodniczy gminy

System przyrodniczy miasta Raciąża jest umiarkowanie zróżnicowany. Obejmuje zarówno tereny o wysokich walorach przyrodniczych, mało przekształcone przez człowieka, otwarte lub ekstensywnie zagospodarowane tereny rolne, a także urządzone tereny zielone.

Miasto charakteryzuje się obecnością dwóch współistniejących krajobrazów: miejskiego i rolniczego, dlatego też udział gatunków szczególnie cennych przyrodniczo jest niewielki.

Miejskie zbiorowiska roślinne, naturalne lub zbliżone do naturalnych, mają duże znaczenie w kształtowaniu warunków życia mieszkańców miasta. Obszary te nie tylko mają wartość użytkowo-estetyczną, ale są siedliskiem bogatej fauny i flory. Poza nielicznymi lasami, do cennych ekosystemów na terenie miasta należą również parki, zieleńce, tereny zieleni osiedlowej i ulicznej.

Na terenie miasta występują również zbiorowiska roślinne o charakterze naturalnym, związane z rzekami oraz roślinność ruderalna i segetalna związana z terenami zainwestowanymi.

W użytkowaniu dominują tereny upraw i towarzysząca im roślinność segetalna, np.: mak polny, żywokost lekarski, powój polny, rdest ptasi, rdest plamisty, rdest kolankowy, ostrożeń lancetowaty, oset zwisły, łopian mniejszy, chaber łąkowy, jasnota purpurowa, krwawnik pospolity, maruna

bezwonna, rumianek pospolity, powój polny, babka lancetowata, tasznik pospolity, cykoria podróżnik, przetacznik ożankowy, wyka ptasia, czy komosa strzałkowa, zbiorowiska trawiaste; murawy kserotermiczne, łąki użytkowane ekstensywnie (głównie są to zbiorowiska typu Molinio-Arrhenatheretea) oraz pastwiska. Ważnym elementem zwiększającym różnorodność siedlisk są strefy ekotonowe a terenach rolnych, miedze, rowy, zadrzewienia śródpolne.

Tereny rolne poprzecinane są siecią niewielkich cieków oraz kanałów, które stanowią siedlisko życia dla wielu gatunków roślin. Tereny przy rowach melioracyjnych stanowią siedlisko roślin bagiennych: trzcina pospolita, turzyca bagienna i inne. Rzeka Raciążnica płynąca przez teren miasta posiada różny stopień obudowy biologicznej. Na terenach zabudowanych płynie uregulowanym korytem natomiast na terenach otwartych, posiada rozległą dolinę i bujną obudowę biologiczną, na którą składają się trzciny, turzyce, manna mielec. Częściowo na terenach rolnych roślinność bagienna została usunięta celem powiększenia terenu upraw.

Wzdłuż dróg bądź cieków rosną aleje wierzb głowiastych. Zachowanie wierzb głowiastych jest istotne z punktu widzenia krajobrazowego, przyrodniczego i historycznego. Obecnie rolnicy coraz rzadziej ogławiają wierzby, często obumierają, niszczej, bądź stają się celem wandalii. Są coraz rzadszym elementem krajobrazu rolniczego, dlatego warto zachować te drzewa, które pozostały i stanowią ważny element krajobrazu rolniczego w Polsce. Ponadto liczne gatunki ptaków związane z terenami rolniczymi i dziuplami (np. pójdzka i dudek) zmniejszają swoją liczebność z uwagi niszczenie wierzb głowiastych.

Tereny zabudowane charakteryzują się udziałem zbiorowisk trawiastych, znajdują się tutaj również pojedyncze drzewa ozdobne. Natomiast terenom przydrożnym i kolejowym towarzyszy roślinność ruderalna.

Cenne skupiska drzew wyróżniające się w krajobrazie znajdują się w rejonie kościoła oraz cmentarza. Ponadto na terenie miasta przy ul. Mławskiej znajduje się park. Charakteryzuje się on bogatym składem gatunkowym drzew, których wiek szacuje się na 50 – 70 lat. W drzewostanie dominują: lipy, klony, graby oraz jesiony.

Zbiorowiska leśne na terenie miasta są reprezentowane przez niewielki płat lasu w północno-wschodniej części miasta. Część terenów nieużytkowanych rolniczo znajdujących się w bliskim sąsiedztwie zadrzewień leśnych uległa naturalnej sukcesji roślinności leśnej.

Duże znaczenie w przyrodniczym systemie miasta mają również ogródki działkowe, zlokalizowane we wschodniej części gminy. Stanowią one głównie siedliska roślinności ozdobnej, a także gatunki warzyw i owoców.

Ze względu na występowanie na terenie Raciąży cieków oraz duży udział przestrzeni otwartych warunki bytowania zwierząt są korzystne. Występuje tu fauna związana z użytkami rolnymi ciągami siedliskowymi dolin rzecznych tj. fauna łąkowo-zaroślowa i wodno-błotna m.in. żurawie, mewy, rybitwy i sieweczki, bociany, bąk, zielonka, wodniczka, bobry. Jak również typowa awifauna wiejska z typowymi dlań gatunkami - wiewiórki, jeże, kruki, szczury, myszy, wróble, dzięcioły, sójki, jaskółki, sikorki, sroki, wrony, podróżniczek, oraz drobne gady i płazy. Teren Raciąży zamieszkują również duże ssaki jak: sarna europejska, dzik, lis oraz zając szarak.

Wśród potencjalnych czynników osłabiających kondycję roślin oraz wpływających negatywnie na szatę roślinną można wymienić: dewastację, zanieczyszczenie gleb wskutek stosowania soli i środków chemicznych w sezonie zimowym, emisje substancji chemicznych do gleby, zanieczyszczenia powietrza, nasadzenia gatunków obcego pochodzenia oraz sukcesję gatunków inwazyjnych.

Ze względu na częściowe zainwestowanie (elementy odstrasające) część obszaru opracowania nie stanowi istotnego siedliska i żerowiska dla zwierząt. Fauna tego terenu to głównie pospolite gatunki synantropijne ptaków, drobnych ssaków i bezkręgowców, spotykane w bliskości siedzib ludzkich.

Obszar miasta poza terenem zabudowanym cechuje się wyższą bioróżnorodnością, gdzie negatywnie na faunę tych obszarów wpłynąć może likwidacja istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęto ochroną prawną w formie obszarów chronionego krajobrazu, obejmujących południową część gminy (szczegółowe informacje dotyczące obszarów i obiektów chronionych zawarto w rozdziale X).

Powiązania ekologiczne

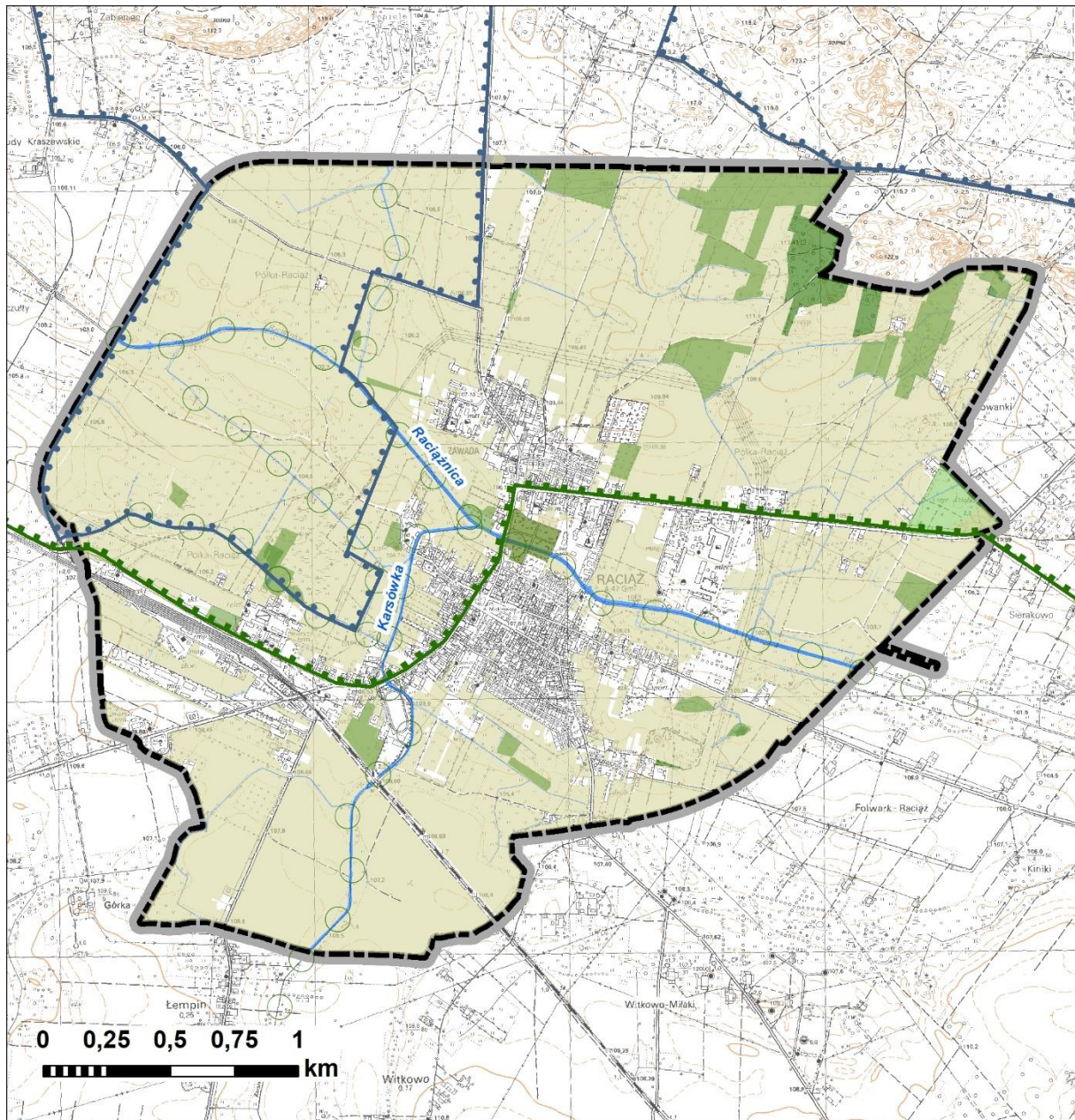
W aspekcie zarówno przyrodniczym, jak i pod kątem jakości warunków życia w mieście (zapewnienie właściwych warunków bioklimatycznych czy dostępu do zieleni), ważne jest również omówienie sieci powiązań ekologicznych.

Korytarze ekologiczne stanowią obszary mało przekształcone przez człowieka, głównie lasy i doliny rzeczne, będące szlakami komunikacyjnymi dla zwierząt, a w większym przedziale czasowym – również dla roślin. W zależności od wielkości i długości, można mówić o korytarzach międzynarodowych i krajowych, regionalnych i lokalnych.

Udział naturalnych ekosystemów (np. lasy, doliny rzeczne) na terenie Raciąża jest znikomy, dlatego miasto położone jest poza dużymi korytarzami ekologicznymi o znaczeniu krajowym czy międzynarodowym. Natomiast charakteryzuje się ono dużą powierzchnią terenów otwartych (np. pola uprawne o małej powierzchni z dużą ilością zieleni śródpolnej, zieleni porastającej rowy, miedze) ma ono znaczenie lokalne, wspomagające duże szlaki migracyjne roślin i zwierząt. Istotne znaczenie dla swobodnej migracji gatunków ma również obecność dolin Raciążnicy i Karsówki.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 11 System przyrodniczy miasta Raciąż (źródło: opracowanie własne, dane IBS PAN, GDOŚ)



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta

system powiązań przyrodniczych

lasy

mozaika gruntów ornych, łąk, pastwisk, sadów i nieużytków

wody pod rowami

grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi

grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi

zadrzewienia oraz zadrzewienia śródpolne

park

ogródki działkowe

○ ○ ○ korytarz lokalny

■ ■ ■ Nadwkrzański OChK

■ ■ ■ Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Półka-Raciąż

IV.2 Zasoby krajobrazowe

Na walory krajobrazowe wpływa zróżnicowanie szaty roślinnej, obecność zespołów zabytkowych i typowych układów przestrzennych, występowanie osi kompozycyjnych, wewnątrz krajobrazowych i dominant przestrzennych.

Raciąż charakteryzuje się rozległym krajobrazem rolniczym, w którym brak jest wyraźnych dominant. Jedynymi elementami przyrodniczymi świadczącymi o atrakcyjności krajobrazu są grupy drzew oraz aleje z wierzbami głowiastymi. Tereny otwarte z mozaikowym układem pól otaczają tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Centrum miasta stanowi rynek w formie trapezu, znajdują się tutaj okazałe drzewa, ścieżki pieszkie, ławki oraz roślinność niska – głównie ozdobne krzewy. Ważnym elementem stanowiącym o charakterze miasta jest kościół p.w. św. Wojciecha oraz otaczające go drzewa. Na terenie miasta znajdują się 3 zabytkowe cmentarze. Przykościelna nekropolia jest najstarszym miejscem pochówku, powstała w XIII w. Była ona czynna do połowy XIX w., obecnie teren jest uporządkowany i otoczony kasztanowcami. Kolejny cmentarz powstał w 1835 r. po II wojnie światowej teren został obsadzony klonami i lipami, z czego niewiele się zachowało. Na terenie miasta znajdował się również cmentarz choleryczny, powstał on prawdopodobnie w czasie ostatniej epidemii w 1852 r. na terenie nekropolii zlokalizowano składowisko odpadów, które obecnie jest już zrehabilitowane, tym samym miejsce pamięci jest niewidoczne w terenie.

Interesującym elementem miasta są również zachowane budowle małomiejskie skupione w centrum miasta. Zostały one wybudowane na przełomie XIX i XX w. W jednym z domów prowadzony był sklep spożywczy, obiekty są zaniedbane, niepoddawane konserwacji.

Elementem wpływającym pozytywnie na panoramę miasta oraz pełniącym funkcje przyrodniczą i społeczną stanowi park miejski przy ulicy Mławskiej pochodzący z XIX w. Powstał on w 1925 r., zajmuje obszar 3,5 ha. Układ parku oparty został o kompozycję kwaterową, położony jest w dolinie rzeki Raciążnicy po obu jej brzegach. Elementem powodującym dysharmonię w krajobrazie stanowią położone w bliskim sąsiedztwie parku budynki wielorodzinne. Na terenie gminy można wyróżnić trzy typy krajobrazów: rolniczy z towarzyszącą zabudową, dolinny i leśny. Największą powierzchnię zajmuje krajobraz rolniczy - ok. 66% powierzchni gminy, krajobraz dolin rzek zajmuje około 7%, zaś krajobraz leśny około 27%.

Najcenniejsze obszary i obiekty są chronione, zarówno na mocy ustawy o ochronie przyrody, jak i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

IV.3 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie, jakość gleb) oraz struktura użytkowania ziemi.

Stan rolnej przestrzeni produkcyjnej

Rodzaj gleby zależy przede wszystkim od skały macierzystej (utworów budujących podłoże), a także od innych czynników, takich jak: ukształtowanie terenu, warunki klimatyczne, szata roślinna oraz działalność człowieka.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Na terenie miasta dominują gleby brunatne wylugowane i kwaśne wytworzone na piaskach słabo gliniastych podścielonych piaskami luźnymi oraz gleby bielcowe i pseudobielcowe podścielone piaskami luźnymi. Na obszarach podmokłych, w bezodpływowych zagłębieniach występują czarne ziemie zdegradowane i gleby szare wytworzone na piaskach gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi. Obszary sąsiadujące z Raciążnicą oraz Karsówką stwarzają dogodne warunki do tworzenia gleb z większą zawartością próchnicy oraz o lepszych parametrach uwodnienia, są to głównie gleby torfowe i murszowo – torfowe, gleby murszowo – mineralne i murszowate oraz mady.

Czynnikiem wpływającym na obniżenie jakości gleb jest nadmierna kwasowość, na którą wpływa działalność człowieka np. poprzez nawożenie oraz lokalizację urządzeń melioracyjnych.

Pod względem kompleksów przydatności rolniczej gleb na terenie Gminy Miasta Raciąż występują głównie kompleksy: żytni słaby oraz bardzo słaby, zbożowo-pastewny mocny oraz słaby. Miejscami występuje kompleks żytni bardzo dobry.

Na terenie miasta wyróżnia się również użytki zielone średnie, słabe i bardzo słabe. Użytki zielone mają niewielkie znaczenie w strukturze rolniczej obszaru. Tworzą niewielkie płyty na terenie całego miasta. Gleby wykorzystywane jako użytki zielone to głównie mady, gleby murszowo – mineralne i murszowate oraz gleby torfowe i murszowo – torfowe.

Zgodnie z zestawieniem klasoużytków na terenie miasta Raciąża na gruntach ornych dominują gleby klasy V, których udział wynosi ok. 49,94% (326,45 ha). Na terenie miasta nie występują grunty orne klas I-II (najlepsze i bardzo dobre), natomiast udział gleb dobrych (klasa IIIb) wynosi jedynie 2,71% (17,69 ha).

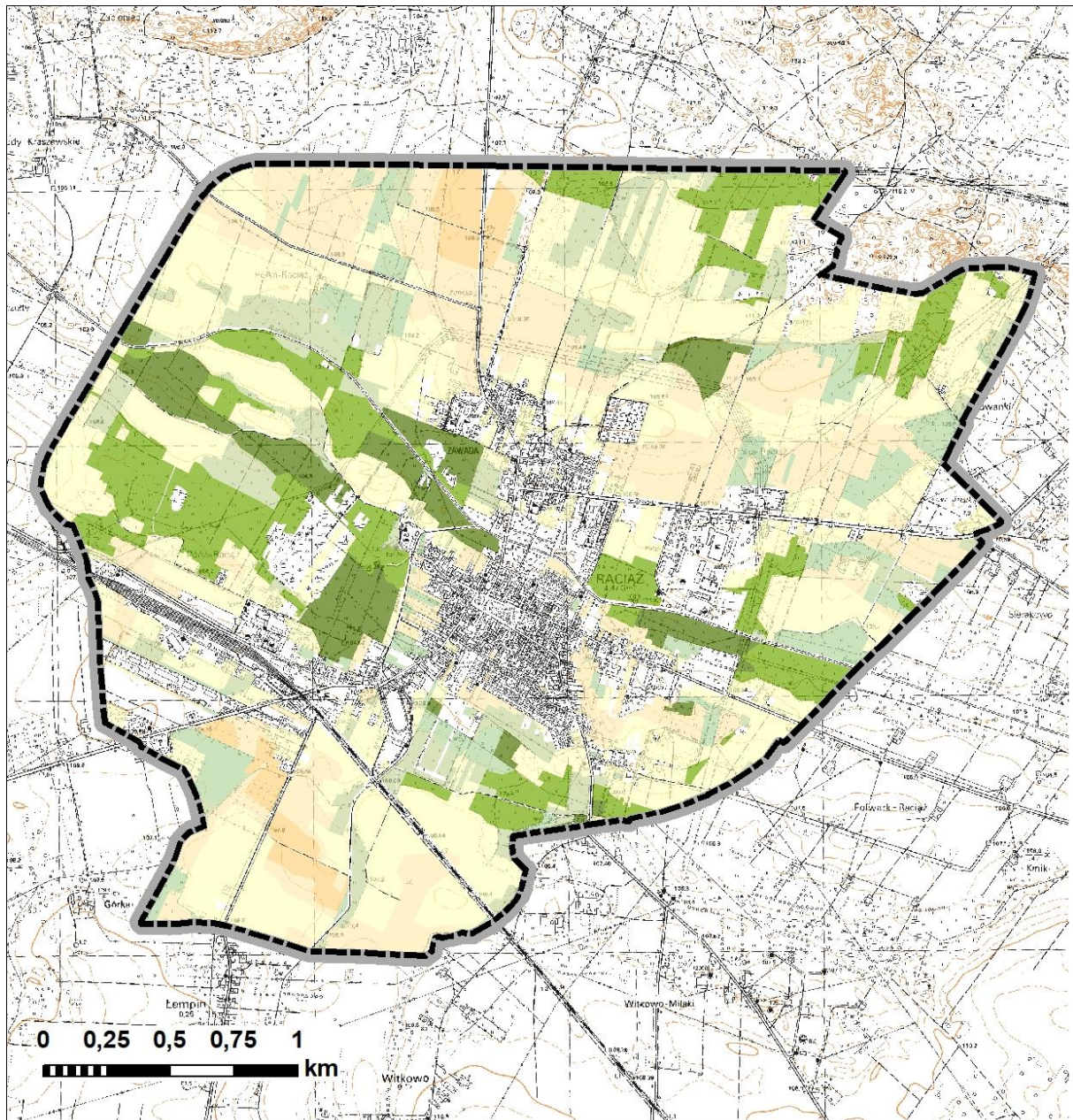
W obszarze opracowania uprawia się zboża podstawowe (żyto, jęczmień, kukurydzę, pszenicę), warzywa gruntowe, ziemniaki. Istotną gałęzią gospodarki jest ogrodnictwo. Niewielka część gospodarstw rolnych zajmuje się hodowlą zwierząt. Do najczęściej hodowlanych zalicza się drób.

Zagrożeniem dla rolnictwa, pomijając naturalną dla gminy presję urbanizacyjną, są również zmiany klimatyczne. Przewiduje się, że rolnictwo odczuje wpływ zmian, takich jak zmiana temperatury (częstsze przymrozki, upały) oraz opadów (susze i ulewy). Spowoduje to zmiany czasu przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych, produktywności upraw oraz roślin uprawnych, a także zwiększenie strat w rolnictwie w związku z przebiegiem pogody.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 12 Grunty rolne

źródło: opracowanie własne na podstawie SWDE



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta **łąki**

■ łIV
■ łV; łVI

pastwiska

■ PsIV
■ PsV; PsVI

grunty orne

■ RIIIb
■ RIVa; RIVb
■ RV; RVI

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zbiorowiska leśne na terenie Raciąża są reprezentowane przez niewielki płat lasu w północno-wschodniej części miasta. Udział terenów leśnych w powierzchni miasta jest znikomy i wynosi zaledwie 0,04%.

Tereny leśne stanowią bory świeże. W składzie gatunkowym drzewostanów panuje sosna z domieszką brzozy, a w piętrze dolnym występują: buk, lipa, dąb, świerk i jodła.

Stan sanitarny

Stan sanitarny powietrza w Raciążu kształtowany jest przez punktowe (przemysłowe), liniowe (transport), powierzchniowe (niska emisja z lokalnych źródeł grzewczych) oraz przez źródła pochodzące z rolnictwa (uprawa i hodowla zwierząt).

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim wykonaną przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie miasto Raciąż znajduje się w zasięgu strefy mazowieckiej. Dla większości typów zanieczyszczeń nie stwierdzono przekroczeń poziomów dopuszczalnych i docelowych, jednak stężenia zanieczyszczeń zostały przekroczone dla pyłów PM₁₀, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu.

Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że podstawową przyczyną przekroczeń wyżej wymienionych zanieczyszczeń jest niska emisja, wynikająca głównie ze spalania paliw niskiej jakości w indywidualnych systemach ogrzewania opalanych najczęściej tanim węglem, a więc najczęściej o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych, jest to jednak problem ogólnopolski. Na terenie miasta nie występuje scentralizowana gospodarka cieplna. Jedynie część mieszkańców ma dostęp do sieci gazowej, która może być wykorzystywana w celach grzewczych (35 czynnych przyłączy do budynków ogółem⁴). Wynika to przede wszystkim z ekstensywnej zabudowy i form własności obiektów mieszkalno-użytkowych. Źródłem niskiej emisji mogą być również obiekty przemysłowe.

Na stan powietrza oddziałują także źródła komunikacyjne. Wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach, przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu. Stan higieny atmosfery na terenie gminy jest dość dobry. Utrzymanie właściwych warunków czystości atmosfery przy wzroście zagrożeń ze strony dużych źródeł zanieczyszczeń o oddziaływaniu regionalnym i przy warunkach naturalnych sprzyjających koncentracji zanieczyszczeń wymaga szeregu działań dotyczących uporządkowania przede wszystkim gospodarki cieplnej, ograniczenia negatywnego oddziaływania obiektów uciążliwych.

⁴ Dane GUS – 2020 r.

Na terenie miasta w pojedynczych gospodarstwach, jak również obiektach usługowych oraz przemysłowych coraz częściej montowane są instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii (głównie ogniwa fotowoltaiczne oraz kolektory słoneczne).

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

V.1 Zasoby dziedzictwa kulturowego

Rejestr zabytków nieruchomych

Na terenie miasta Raciąż znajduje się 6 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to:

1. układ urbanistyczny – układ średniowiecznego miasta lokacyjnego z zachowaną historyczną parcelacją, drewnianą zabudową oraz czytelną lokacją placu targowego, na który nałożono regularne rozplanowanie średniowieczne, nadane zgodnie z prawem chełmińskim w 1425 r. Ze względu na nieznaczny rozwój miasta na przestrzeni wieków układ urbanistyczny nie uległ znacznym przekształceniom,
2. zespół kościoła parafialnego pw. św. Wojciecha, w którego w skład wchodzi: budynek kościoła, kaplica przedpogrzebowa, brama w murze kościelnym oraz cmentarz przykościelny. Świątynia została zbudowana na miejscu poprzedniej drewnianej świątyni pochodzącej z 1729 r. Świątynia przetrwała I wojnę światową, natomiast w czasie II wojny światowej pełniła funkcję magazynu, ale nie doznała większych uszkodzeń. W 2004 r. świątynia otrzymała relikwie św. Wojciecha, patrona parafii i Raciąża, sprowadzone z Gniezna. Kaplica przedpogrzebowa powstała w 1906 r.,
3. synagoga z domem kahału powstała w 1888 r. Podczas II wojny światowej pełniła funkcję magazynu, później w budynku tym mieściła się Zasadnicza Szkoła Handlowa, a następnie Zespół Szkół Zawodowych w Raciążu,
4. plebania powstała w latach 1928-1929 r.,
5. park miejski,
6. grodzisko wczesnośredniowieczne – zabytek archeologiczny – z X-XII wieku tzw. „wodna góra”, zlokalizowane jest na północny-zachód od kościoła parafialnego. Gród w Raciążu istniał od XI- XIII wieku i był ośrodkiem kasztelani w XII wieku, która obejmowała około 70 osad. Gród położony był nad rzeką Raciążnicą.

Tabela 4 Zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

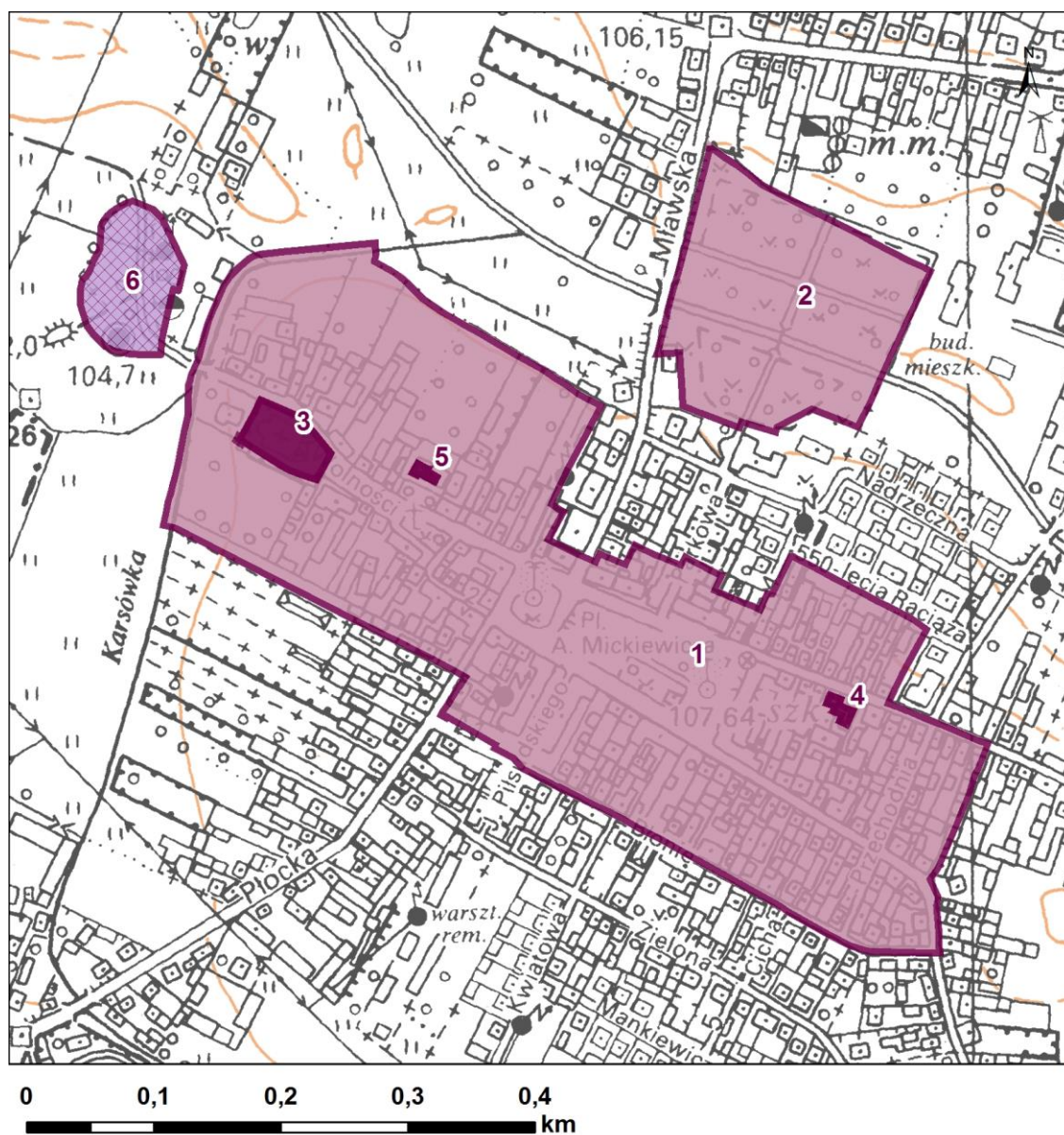
źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego oraz Programu opieki nad zabytkami miasta Raciąża na lata 2022-2025

lp.	obiekt/obszar	lokalizacja	datowanie	data wpisu do rejestru	nr wpisu do rejestru	
1.	układ urbanistyczny	-	XV-XIX w.	14.09.2018	A-1437	
2.	zespół kościoła parafialnego	kościół pw. św. Wojciecha	-	XIX/XX w.	26.06.1998	A-329
		kaplica przedpogrzebowa	-			
		brama	-			
		cmentarz kościelny	-			








STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

3.	synagoga z domem kahału	ul. Kilińskiego 12	4 ćw. XIX w., 1934	25.26.2021	A-1081
4.	plebania	ul. Wolności 14	1928-1929	15.06.1994	A-284
5.	park miejski	ul. Mławska	1 ćw. XIX w.	30.08.1980	A-218
6.	grodzisko – zabytek archeologiczny AZP 45-57/1	-	średniowiecze	16.12.1968	817

Rysunek 13 Zabytki wpisane do rejestru zabytków
 źródło: opracowanie własne



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  1 - układ urbanistyczny
-  2 - park miejski
-  3 - zespół kościoła parafialnego
-  4 - synagoga z domem kahału
-  5 - plebania
-  6 - grodzisko

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Gminna ewidencja zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, na terenie miasta Raciąż występuje 129 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków (z wyłączeniem stanowisk archeologicznych), które zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na rysunku.

Tabela 5 Zestawienie zabytków ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków

źródło: opracowanie własne na podstawie Programu opieki nad zabytkami miasta Raciąż na lata 2022-2025 oraz kart adresowych zabytków nieruchomości

lp.	obiekt/obszar	lokalizacja
1.	dom	ul. Barańskiego 6
2.	dom	ul. Dworcowa 3
3.	dom	ul. Warszawska 18
4.	dom	ul. Warszawska 19
5.	dom	ul. Warszawska 29
6.	dom	ul. Warszawska 30
7.	dom	ul. Warszawska 34
8.	dom	ul. Warszawska 35
9.	dom	ul. Warszawska 38
10.	dom	ul. Warszawska 41
11.	dom	ul. Warszawska 45
12.	dom	ul. Dworcowa 5
13.	budynek gospodarczy	ul. Warszawska 45
14.	dom	ul. Warszawska 53
15.	dom	ul. Warszawska 75
16.	dom	ul. Warszawska 81
17.	dom	ul. Wolności 4
18.	dom	ul. Wolności 9
19.	budynek stacji	ul. Dworcowa
20.	dom	ul. Wolności 10
21.	dom	ul. Wolności 11
22.	oficyna	ul. Wolności 11
23.	budynek gospodarczy	ul. Wolności 11
24.	dom	ul. Wolności 12
25.	oficyna	ul. Wolności 12
26.	dom	ul. Wolności 12
27.	Plebania	ul. Wolności 14
28.	dom	ul. Wolności 16/16A
29.	budynek nastawni	ul. Dworcowa
30.	Kościół Parafialny	Kościół Parafialny
31.	Cmentarz Przykościelny	Cmentarz Przykościelny
32.	Kaplica	Kaplica
33.	Brama w Murze Kościelnym	Brama w Murze Kościelnym
34.	dom	ul. Wolności 18/18A
35.	dom	ul. Wolności 20
36.	oficyna	ul. Wolności 20
37.	oficyna	ul. Wolności 22
38.	dom	ul. Zawoda 4
39.	dom	ul. Zawoda 6

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

40.	dom	ul. 11 Listopada 10
41.	dom	ul. Zawoda 9
42.	młyn	ul. Zawoda
43.	budynek magazynowy	ul. Zawoda 12
44.	dom	ul. Zawoda 13
45.	dom	ul. Zawoda 15
46.	dom	ul. Zawoda 18
47.	dom	ul. Zawoda 20
48.	dom	ul. Zawoda 24
49.	wiatrak	ul. Zawoda
50.	dom	ul. Zielona 14
51.	dom	ul. Zielona 19
52.	dom	ul. Zielona 21/23
53.	cmentarz Parafialny	ul. Rzewuskiego
54.	cmentarz Choleryczny	Działka nr 735
55.	dom	ul. Płocka 26
56.	dom	ul. Błonie 19
57.	dom	ul. Kilińskiego 1
58.	dom	ul. Kilińskiego 9
59.	dom	ul. Kilińskiego 9
60.	dom	ul. Barańskiego 7
61.	dom	ul. Kilińskiego 10
62.	dom	ul. Kilińskiego 11
63.	bożnica	ul. Kilińskiego 12
64.	szkoła żydowska	ul. Kilińskiego 12
65.	dom	ul. Kilińskiego 13
66.	dom	ul. Kilińskiego 13
67.	dom	ul. Kilińskiego 15
68.	dom	ul. Kilińskiego 16
69.	dom	ul. Kilińskiego 17
70.	dom	ul. Kilińskiego 17
71.	dom	ul. Kilińskiego 17
72.	dom	ul. Kilińskiego 19
73.	dom	ul. Kilińskiego 20
74.	dom	ul. Kilińskiego 24
75.	dom	ul. Kilińskiego 26
76.	dom	ul. Kilińskiego 29
77.	dom	ul. Kilińskiego 39
78.	dom	ul. Kościuszki 3
79.	dom	ul. Kościuszki 7
80.	dom	ul. Kościuszki 7
81.	dom	ul. Mławska 16
82.	dom	ul. Mławska 17
83.	dom	ul. Mławska 20
84.	dom	ul. Mławska 21
85.	dom	ul. Błonie 35
86.	park miejski	ul. Mławska
87.	dom	ul. Parkowa 6
88.	dom	ul. Płocka 5
89.	dom	ul. Płocka 6
90.	dom	ul. Płocka 8
91.	dom	ul. Płocka 14

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

92.	dom	ul. Płocka 16
93.	dom	ul. Płocka 19
94.	dom	ul. Płocka 20
95.	dom	ul. Płocka 24
96.	dom	ul. Płocka 25
97.	dom	ul. Płocka 28
98.	dom	ul. Płocka 32
99.	dom	ul. Płocka 39
100.	dom	ul. Płocka 41
101.	dom	ul. Płocka 45
102.	dom	ul. Dworcowa 1
103.	dom	ul. Płocka 49
104.	dom	ul. Płocka 50a
105.	dom	ul. Płocka 52
106.	dom	ul. Płocka 54
107.	młyn	ul. Płocka
108.	budynek gospodarczy	ul. Przechodnia 4
109.	dom	Pl. Mickiewicza 1
110.	dom	Pl. Mickiewicza 4
111.	dom	ul. Dworcowa 2
112.	dom	Pl. Mickiewicza 5
113.	dom	Pl. Mickiewicza 7
114.	dom	Pl. Mickiewicza 9
115.	dom	Pl. Mickiewicza 16
116.	dom	Pl. Mickiewicza 24
117.	dom	Pl. Mickiewicza 26
118.	dom	Pl. Mickiewicza 36
119.	dom	Pl. Mickiewicza 38
120.	budynek gospodarczy	ul. Dworcowa 2
121.	Skwer miejski	Pl. Mickiewicza
122.	Zespół Rzeźni Miejskiej	ul. Rzeźniana
123.	dom	ul. Warszawska 4
124.	dom	ul. Warszawska 7
125.	dom	ul. Warszawska 10
126.	dom	ul. Warszawska 11
127.	dom	ul. Warszawska 12
128.	dom	ul. Warszawska 15
129.	dom	ul. Warszawska 17

W granicach miasta Raciąż znajduje się 18 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione w poniższej tabeli, a ich lokalizacja została wskazana na rysunku zgodnie z numeracją w tabeli. Stanowisko nr AZP 45-57/2 nie posiada dokładnej lokalizacji, stąd nie zostało wskazane na rysunku. Jedno ze stanowisk archeologicznych wpisane jest do rejestru zabytków – nr AZP 45-57/1. Według Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek archeologiczny to „zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem”.

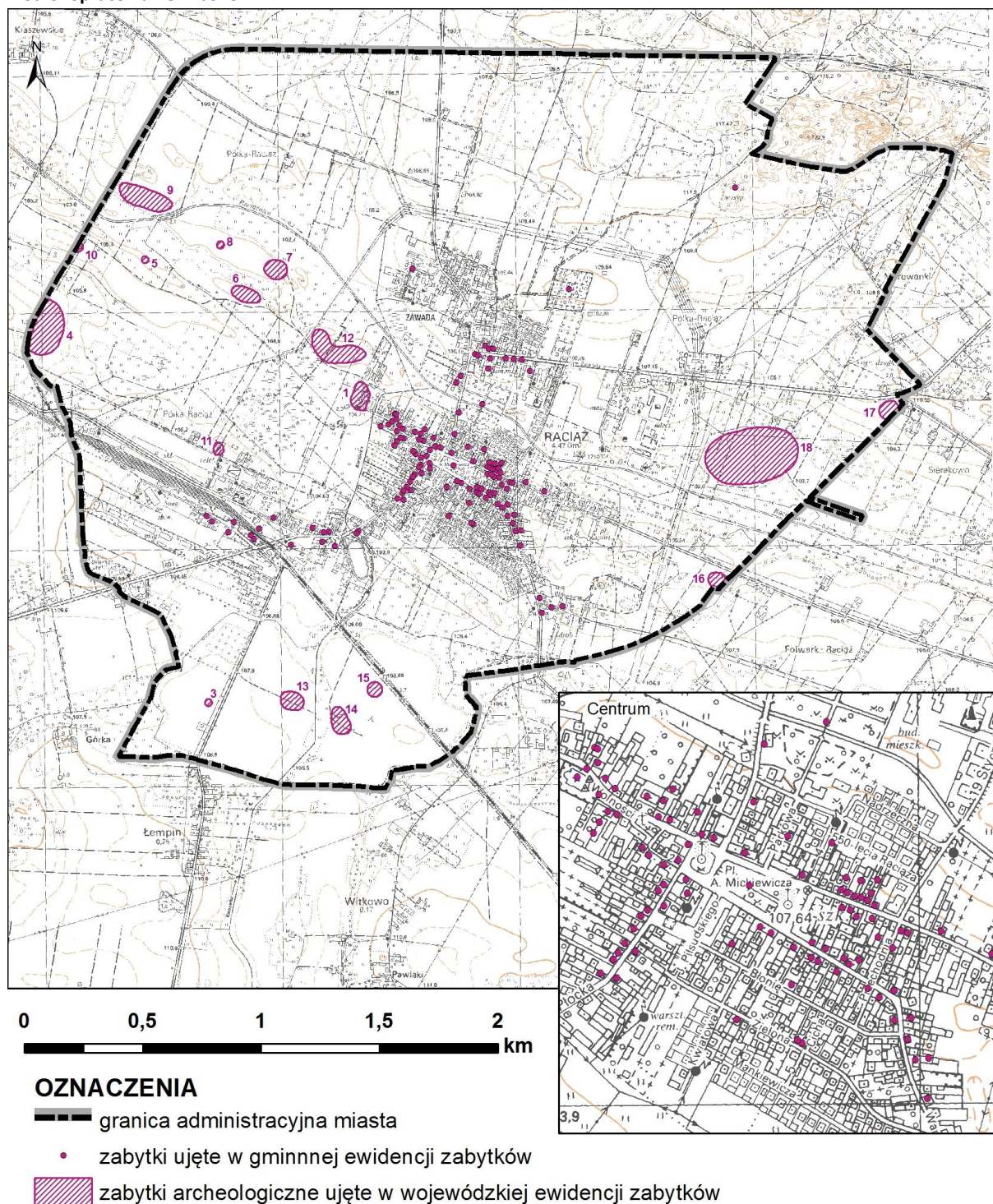
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Tabela 6 Zestawienie zabytków archeologicznych ujęty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków
źródło: opracowanie własne na podstawie kart ewidencyjnych zabytków archeologicznych

lp.	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze AZP	funkcja obiektu	chronologia
1.	45-57	st. 1	grodzisko	X-XII w.
2.	45-57	st. 2	cmentarzysko	-
3.	45-57	st. 8	śląd osadnictwa	XV w.
4.	45-57	st. 34	śląd osadnictwa, osada	Wczesna epoka żelaza, XII-XVIII w.
5.	45-57	st. 39	śląd osadnictwa	starożytność
6.	45-57	st. 40	śląd osadnictwa, osada	starożytność
7.	45-57	st. 41	śląd osadnictwa, osada	wczesne średniowiecze, wczesna epoka brązu
8.	45-57	st. 42	śląd osadnictwa	XII-XIII w.
9.	45-57	st. 43	śląd osadnictwa, osada	VII-VIII w., XI-XIII w.
10.	45-57	st. 52	śląd osadnictwa, osada	późny okres lateński
11.	45-57	st. 60	osada	XIII w.
12.	45-57	st. 61	osada	XIII w.
13.	45-57 (45-58)	st. 62 (st. 20)	śląd osadnictwa, osada	pradzieje, OWR, X-XIII w., XV- XIX w.
14.	45-57 (45-58)	st. 63 (st. 21)	śląd osadnictwa, osada	II OEB, HaD, IX-XIII w., XV-XIX w.
15.	45-58	st. 22	śląd osadnictwa	późne średniowiecze, nowożytność
16.	45-58	st. 23	śląd osadnictwa	II OEB, XV-XIX w.
17.	45-58	st. 25	śląd osadnictwa	II OEB, OWR, X-XIII w., XV-XIX w.
18.	45-58	st. 26	osada	XIII-XIV w.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 14 Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków
źródło: opracowanie własne



Dobra kultury współczesnej

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* mianem dóbr kultury współczesnej określa się „*Niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka*

wartość artystyczna lub historyczna”. Na terenie miasta Raciąż nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

V.2 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Rewitalizacja, w myśl definicji zawartej w ustawie, stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji⁵. Dla miasta sporządzony został Gminny Program Rewitalizacji Miasta Raciąż na lata 2016-2026.

Program został poprzedzony szczegółową diagnozą czynników i zjawisk kryzysowych. Diagnozą objęto zjawiska w sferze społecznej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Na podstawie szerokiej analizy powyższych zagadnień określono granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. O zakwalifikowaniu danego obszaru do rewitalizacji decydują dwie kwestie – szczególna koncentracja negatywnych zjawisk oraz istotne znaczenie obszaru dla rozwoju miasta⁶. Obszar rewitalizacji obejmuje całą powierzchnię terenu zdegradowanego. W wyniku przeprowadzenia szczegółowej diagnozy, na obszarze rewitalizacji określono występujące główne problemy, wskazano lokalne potencjały oraz potrzeby rewitalizacyjne mieszkańców. Program przedstawia wizję stanu obszaru rewitalizacji po przeprowadzeniu rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz kierunki działań rewitalizacyjnych, służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk.

Wyznaczony obszar rewitalizacji został przyjęty, w drodze uchwały, przez Radę Miejską w Raciążu w dniu 28 czerwca 2017 r.⁷.

Obszar rewitalizacji miasta Raciąża obejmuje tereny w wysokim stopniu zurbanizowane. Ww. teren obejmuje centralną część miejscowości Raciąż wraz z ul. Kilińskiego, pełniące funkcje mieszkaniowe, administracyjne i handlowo-usługowe, usługowe i komunikacyjne (przystanek PKS).

Dominującym rodzajem użytkowania przestrzeni jest zabudowa o charakterze jednorodzinnym. Innymi zauważalnymi typami użytkowania terenu obszaru rewitalizacji są:

- Park miejski położony w północnej części obszaru rewitalizacji po obu stronach rzeki Raciążnicy.
- Zabudowa wielorodzinna, blokowa. Koncentruje się ona przede wszystkim w rejonie ulic Kilińskiego/Konarskiego.
- Obszaru trawiaste, w tym urządzone przestrzenie publiczne w ścisłym centrum miasta (Plac Adama Mickiewicza, d. grodzisko i in.).
- Pozostałe obszary zurbanizowane obejmujące m.in. obszary szkół, placówek kultury, miejsc kultu religijnego i in.

⁵ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.)

⁶ Ustawa o rewitalizacji – praktyczny komentarz, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Departament Polityki Przestrzennej, Warszawa 2016

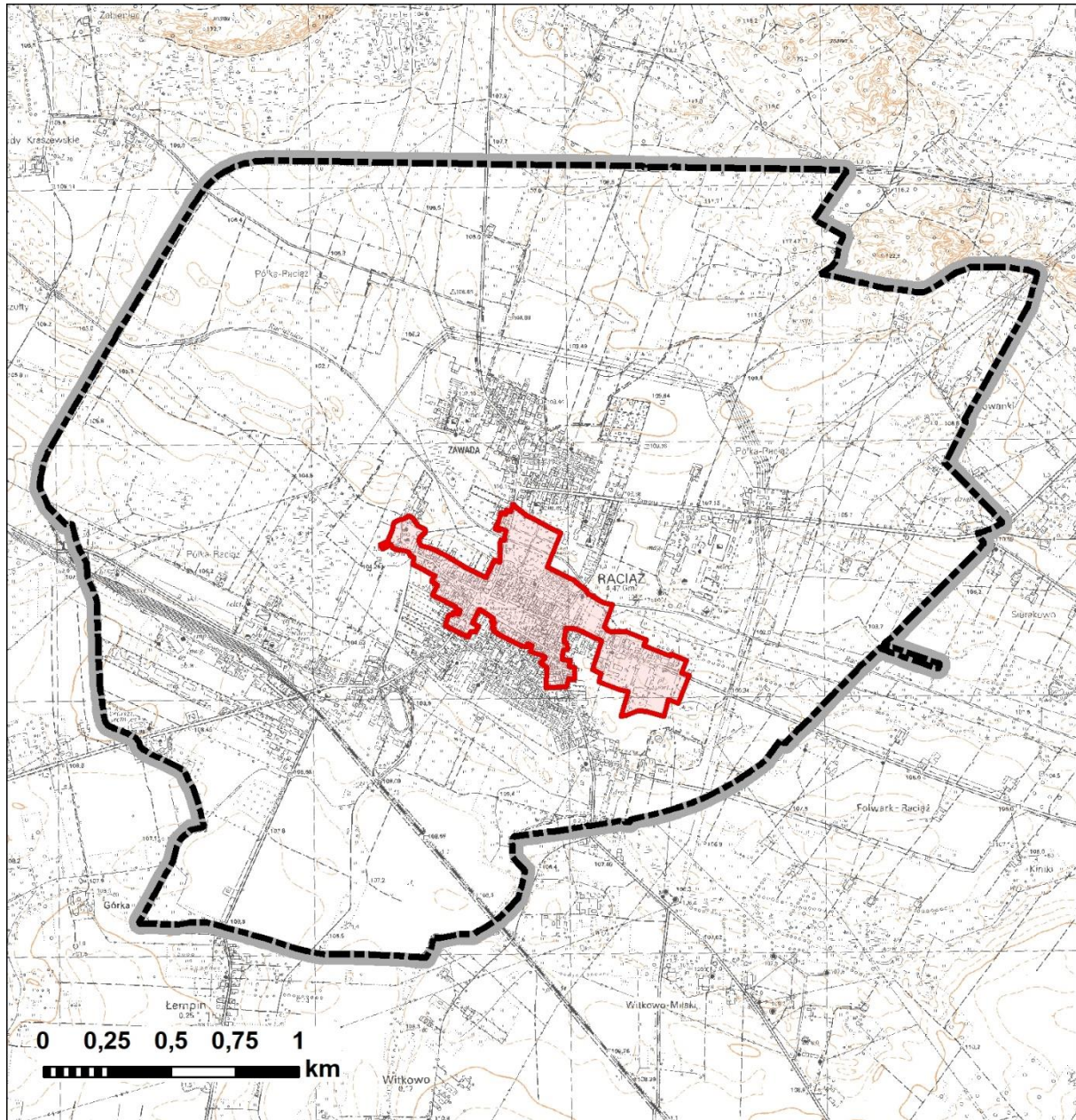
⁷ Uchwała nr XXIX/247/2017 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 5 lipca 2017 r. poz. 5863)

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA



Na obszarze rewitalizacji widoczne są również budynki: administracji publicznej (m.in. Urząd Miasta), ochrony zdrowia oraz usługowe. Analizowany teren w zasadzie pozbawiony jest funkcji przemysłowych.

Rysunek 15 Obszary rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Raciąż na lata 2016-2026



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  obszar zdegradowany i rewitalizacji

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMEDNACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

VII.1 Usługi z zakresu infrastruktury społecznej

Na terenie miasta Raciąż znajdują się 2 przedszkola, 1 szkoła podstawowa oraz 4 placówki edukacji ponadpodstawowej.

Miasto jest organem prowadzącym dla jednego przedszkola: Miejskie Przedszkole w Raciążu. Uczęszcza do niego 131 dzieci (stan na wrzesień 2021 r.). W mieście znajduje się również Niepubliczne Przedszkole Akademia Myszki Miki w Raciążu.

W granicach obszaru miasta można wskazać szkołę podstawową: Szkoła Podstawowa im. Stanisława Konarskiego w Raciążu zlokalizowaną przy ul. Kilińskiego.

Tabela 7 Liczba dzieci uczęszczających do szkoły podstawowej w latach 2014-2020.

Opracowanie własne na podstawie danych miasta Raciąż

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba uczniów	423	365	351	360	356	334	337

Na terenie Raciąża znajdują się również placówki edukacji ponadpodstawowej:

- Zespół Szkół w Raciążu, który jest placówką publiczną. W skład zespołu wchodzi Liceum Ogólnokształcące, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Technikum oraz Szkoła Branżowa;
- Społeczne Liceum Ogólnokształcące STO w Raciążu;
- Publiczna Szkoła Policealna STO w Raciążu;
- Niepubliczne Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego STO w Raciążu.

W gminie funkcjonuje jeden klub sportowy z sekcją piłki nożnej – Ludowy Klub Sportowy „Błękitni” Raciąż. Obiekty tworzące bazę sportowo-rekreacyjną w gminie tworzą:

- Stadion Miejski im. Jerzego Arceusza wraz z halą sportową;
- Hala sportowa przy Zespole Szkół z Raciążu

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

- Boisko sportowe „Orlik” przy Zespole Szkół z Raciążu.

Za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców w mieście w zakresie ochrony przeciwpożarowej odpowiadają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Raciążu. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa oraz porządku publicznego funkcjonuje Posterunek Policji podlegający pod Komendę Powiatową Policji w Płońsku.

W miejscowości centrum zlokalizowana jest Biblioteka Publiczna w Raciążu, która działa w strukturach Miejskiego Centrum Kultury Sportu i Rekreacji im. Ryszarda Kaczorowskiego w Raciążu. Biblioteka została założona w 1949 roku i od tamtego czasu powiększa swoje zbiory. Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład księgozbioru bibliotecznego wchodziło 21 181 woluminów.

Gmina posiada prężnie działające Miejskie Centrum Kultury Sportu i Rekreacji im. Ryszarda Kaczorowskiego w Raciążu. W Domu Kultury organizowane są warsztaty plastyczne, zajęcia edukacyjne z seniorami, seanse filmowe, wydarzenia artystyczne i muzyczne.

Opiekę zdrowotną w gminie zapewniają:

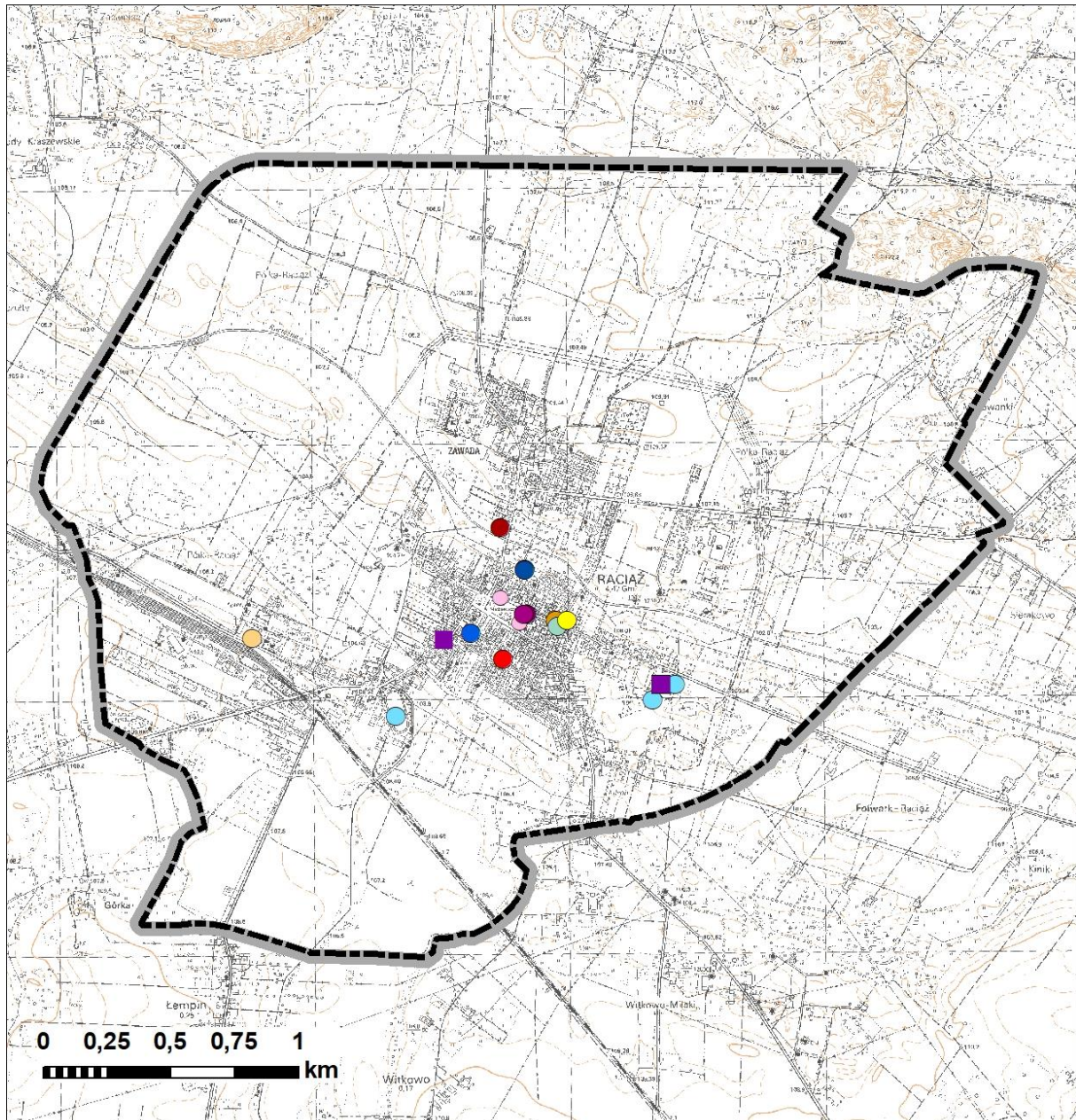
- Przychodnia Poradni Rodzinnej "Zdrowie" (ul. Mławska);
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "MADENT-MED" (ul. Błonie).

Według danych gminnych na terenie miasta funkcjonują 3 apteki. Zlokalizowany jest również ośrodek rehabilitacyjny Grupa Zdrowie Arkadiusz Chmieliński (ul. Jana Pawła II). Na terenie miasta działa Miejski i Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

W ramach administracji publicznej w Raciążu pod adresem Pl. Adama Mickiewicza 17 stacjonuje Urząd Miejski w Raciążu, natomiast przy ul. Kilińskiego 2 zlokalizowany jest Urząd Gminy Raciąż. Przy ul. Kilińskiego 22 znajduje się Urząd Pocztowy.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 16 Rozmieszczenie obiektów z zakresu infrastruktury społecznej w mieście Raciaż (źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

- | | |
|---|--|
|  granica administracyjna miasta |  Jednostka OSP |
|  Urząd Miejski |  Urząd Pocztowy |
|  Urząd Gminy |  Niepubliczny Zakład opieki Zdrowotnej "MADENT-MED" |
|  Przedszkole |  Przychodnia Poradni Rodzinnej "Zdrowie" |
|  Szkoła podstawowa |  Miejskie Centrum Kultury Sportu i Rekreacji |
|  Zespół szkół ponadpodstawowych |  Biblioteka |
|  Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej |  Obiekty sportowe |
|  Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej |  Apteka |

VII.2 Warunki mieszkaniowe

Według danych GUS w 2020 roku w mieście Raciąż istniało 799 budynków mieszkalnych w których łącznie znajdowało się 1 595 mieszkań. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 116 271 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła 72,9 m², a średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę została oszacowana na 26,5 m².

Podstawowe wskaźniki opisujące zasoby mieszkaniowe w latach 2014 – 2020 na terenie gminy, pomimo zmniejszenia liczby budynków, sukcesywnie poprawiały się. Świadczy o tym wzrost liczby mieszkań wraz z ich łączną powierzchnią użytkową, jak również rosnąca średnia powierzchnia użytkowa mieszkań.

Tabela 8 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w gminie (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
liczba budynków mieszkalnych	824	823	828	827	823	839	799
liczba mieszkań	1 576	1 577	1 583	1 585	1 587	1 592	1 595
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m2]	114 034	114 135	114 815	115 004	115 275	115 989	116 271
średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m2]	72,4	72,4	72,5	72,6	72,6	72,9	72,9

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wyniosła w 2020 r. 30,7 m², zaś na 1 000 mieszkańców przypadało średnio 363,3 mieszkania. W przeciętnym mieszkaniu w Raciążu znajduje się średnio 4,03 izby mieszkalnej, a na jedno mieszkanie przypadają średnio 3 osoby. Warunki mieszkaniowe w gminie polepszały się z biegiem lat. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrosła z 24,5 m² do 26,5 m², nieznacznie zwiększyła się również średnia liczba izb w 1 mieszkaniu z 4,02 na 4,04 przy jednoczesnym spadku średniej liczby osób na 1 mieszkanie. Świadczy to o poprawie standardu życia mieszkańców gminy spowodowanemu budowaniem nowych budynków mieszkalnych o wyższym standardzie. Wzrosła również liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 9 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe w gminie (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 os. [m2]	24,5	25,1	25,7	25,9	26,1	26,4	26,5
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	339,1	347,1	354,0	357,2	359,0	362,3	363,3
średnia liczba izb w 1 mieszkaniu	4,02	4,02	4,02	4,02	4,03	4,03	4,03
średnia liczba osób na 1 mieszkanie	2,95	2,88	2,83	2,80	2,79	2,76	2,75

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Zasób mieszkań komunalnych (we własności gminy) wyniósł w 2018 r. 172 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6 071 m². Wynika z tego, że średnia powierzchnia mieszkań komunalnych w Raciążu jest znacznie mniejsza niż ogólna średnia powierzchnia mieszkań w gminie i wynosi około 35,3 m² podczas gdy ogólna średnia to 72,6 m². Wskazuje to na zdecydowanie niższy standard mieszkań komunalnych. Zasób komunalny stanowił w 2018 r. ok. 10,8% wszystkich mieszkań oraz 5,27 % powierzchni użytkowej mieszkań w gminie.

W latach 2015 - 2018 zauważalny jest spadek liczby mieszkań komunalnych, który zmniejszył się z 184 do 172 mieszkań. Łączna powierzchnia mieszkań komunalnych oraz średnia powierzchnia tego typu mieszkań również się obniżyły.

Gmina na rok 2019 dysponowała 31 lokalami socjalnymi.

Tabela 10 Zasób mieszkań komunalnych i lokali socjalnych w mieście Raciąż (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
liczba mieszkań w zasobie komunalnym	brak danych	184	183	brak danych	172	brak danych	brak danych
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie komunalnym [m ²]	brak danych	6 538	6 539	brak danych	6 071	brak danych	brak danych
średnia powierzchnia mieszkania komunalnego [m ²]	brak danych	35,5	35,7	brak danych	35,3	brak danych	brak danych
liczba lokali socjalnych	30	31	31	31	31	31	brak danych
łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych [m ²]	980	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	brak danych
średnia powierzchnia lokalu socjalnego [m ²]	32,7	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3	brak danych

Procent mieszkań z dostępem do bieżącej wody w 2020 r. w gminie wyniósł 94,4% ogółu mieszkań w tej gminie, mieszkania wyposażone w łazienkę stanowią 82,8%, a te z centralnym ogrzewaniem 81,2%. Wartości sukcesywnie zwiększają się w latach 2014 – 2020. Stan ten obrazuje ogólną poprawę standardu życia mieszkańców.

Tabela 11 Zaopatrzenie mieszkań w gminie w instalacje sanitarne i techniczne (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
% mieszkań z dostępem do bieżącej wody	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4
% mieszkań wyposażonych w łazienkę	82,6	82,6	82,7	82,7	82,7	82,8	82,8
% mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	81,0	81,0	81,0	81,1	81,1	81,2	81,2

VII.3 Uwarunkowania sfery wypoczynku i rekreacji

Zaletą gminy jest występowanie w jej granicach obiektów zabytkowych, które przyciągają pasjonatów architektury. Ważnym elementem stanowiącym o charakterze miasta jest kościół p.w. św. Wojciecha oraz otaczające go drzewa. Interesującym elementem miasta są również zachowane budowle małomiejskie skupione w centrum miasta. Zostały one wybudowane na przełomie XIX i XX w. W jednym z domów prowadzony był sklep spożywczy, obiekty są zaniedbane, niepoddawane konserwacji.

Sferę rekreacji wzbogaca również wspomniane wcześniej Miejskie Centrum Kultury Sportu i Rekreacji im. Ryszarda Kaczorowskiego w Raciążu, które oprócz prowadzenia zajęć i warsztatów zajmuje się organizacją wydarzeń kulturowych, artystycznych i rekreacyjnych.

VII.4 Uwarunkowania sfery przemysłu

Raciąż jest gminą typowo rolniczą – użytki rolne i lasy zajmują 79,13% jej powierzchni. Z tego względu sfera przemysłowa jest tu bardzo ograniczona. Występujące w granicach gminy przedsiębiorstwa przemysłowe to głównie niewielkie firmy zatrudniające okolicznych mieszkańców. Do największych przedmiotów gospodarczych na tych terenach należą:

- Polmlek Raciąż Sp. z o.o. (ul. Zawoda 48);
- Cedrob S.A. (ul. Płocka 78);
- Agrol Sp. z o.o. (ul. Płocka 53).

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

VIII.1 Zagrożenie hałasem

Klimat akustyczny w istotny sposób wpływa na warunki bytowania i zdrowie człowieka oraz warunki życia zwierząt. Hałas stanowi jedno z istotnych zanieczyszczeń środowiska, które w związku z ciągłym rozwojem komunikacji, wzrastającym uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją stale wzrasta. Dopuszczalne poziomy hałasu są regulowane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Klimat akustyczny na terenie miasta warunkują takie czynniki jak natężenie ruchu i jakość sieci drogowej oraz występowanie dużych zakładów przemysłowych, w mniejszym stopniu – ilość i zagęszczenie zabudowy.

Klimat akustyczny gminy jest dobry, ze względu na brak źródeł uciążliwego hałasu – zabudowa mieszkaniowa jest skupiona w centralnej części miasta, na terenach otwartych zabudowa jest dosyć luźna, prowadzą do niej średnio- lub rzadko uczęszczane drogi. Na poprawę klimatu akustycznego miała wpływ budowa obwodnicy miasta, drogi krajowej nr 60, która została oddana do użytku w 2009 r.

Przez miasto Raciąż przebiega również linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni, stanowiąca magistralę kolejową o znaczeniu państwowym.

W gminie nie występują znaczne źródła hałasu przemysłowego, poza nielicznymi terenami produkcyjno-usługowymi.

Hałas wewnątrzsiedlowy spowodowany jest głównie przez pracę silników samochodowych, wywożenie śmieci, dostawy do sklepów, głośną muzykę radiową. Udział w hałasie komunalnym mają także różnego rodzaju obiekty działalności usługowo-rozrywkowej oraz rekreacyjno-sportowej, takie jak: puby, restauracje, obiekty sportowe.

VIII.2 Promieniowanie elektromagnetyczne

W granicach administracyjnych gminy znajdują się urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne, są to przede wszystkim linie elektroenergetyczne, w tym linie wysokich napięć.

Sposób zagospodarowania terenów pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pobliżu musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych tj. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. 2019, poz. 2448).

Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym polega przede wszystkim na izolacji przestrzennej ludzi od pola elektromagnetycznego o ponadnormatywnym natężeniu. Zgodnie z przepisami wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne, gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

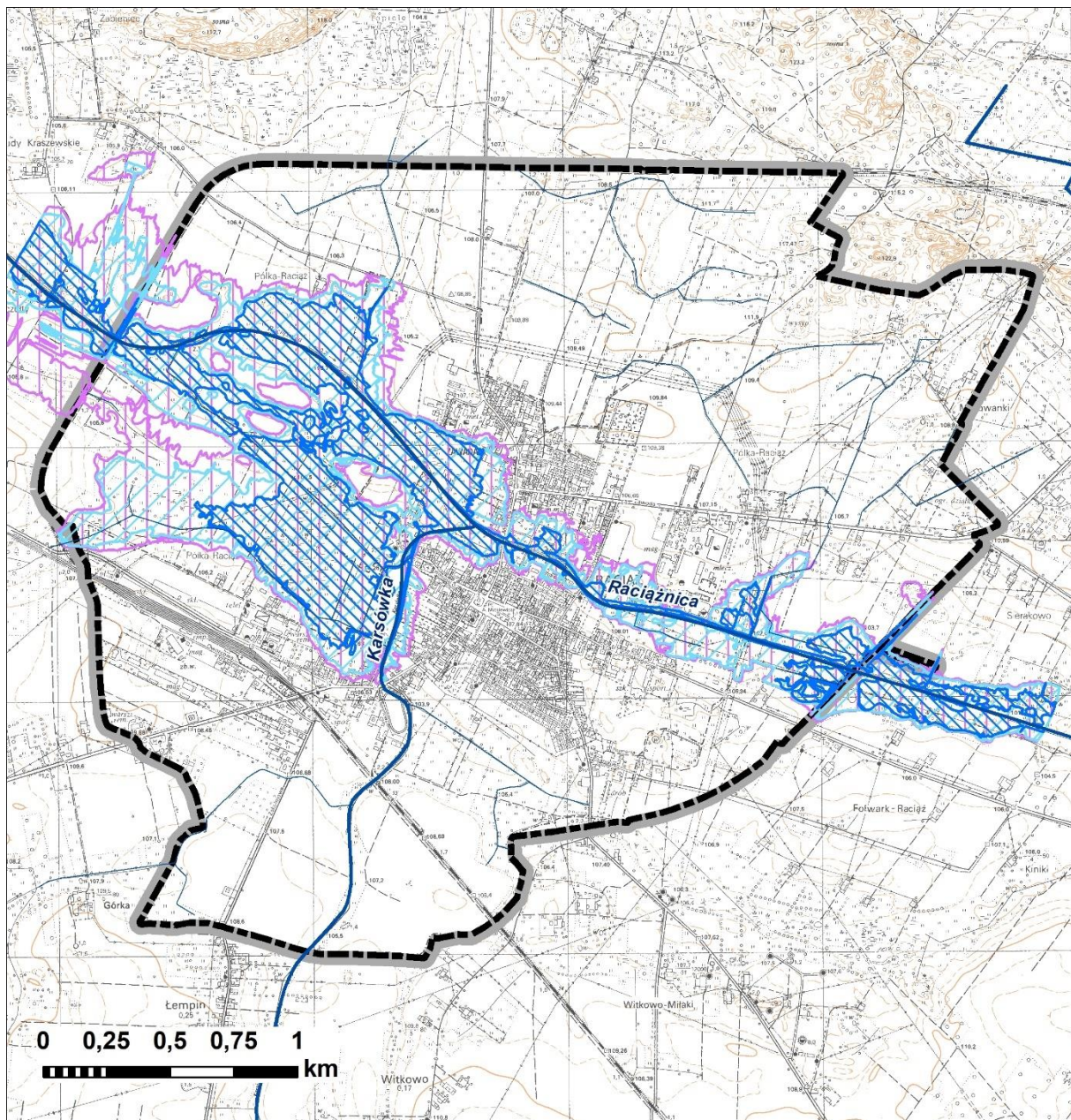
VIII.3 Zagrożenie powodziowe

Na terenie Raciąża zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Raciążnica. Aktualna ocena ryzyka powodziowego została przedstawiona na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) i mapach ryzyka powodziowego (MRP). Na MZP wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%, tzw. wody dziesięcioletnie), obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q=1%, tzw. wody stuletnie) oraz obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q=0,2%, tzw. wody pięćsetletnie). Na obszarach zagrożenia powodzią, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawo wodnego.

Na podstawie Mapy Hydrogeologicznej Polski wyznaczono również niewielkie obszary zagrożone podtopieniami (tj. możliwe zasięgi występowania położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) będącymi wynikiem ulewnych deszczy i wiosennych roztopów. Podmokłości zlokalizowane są punktowo na terenach gruntów rolnych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 17 Obszary zagrożone ryzykiem wystąpienia powodzi (źródło: dane KZGW).



OZNACZENIA

— granica administracyjna miasta

~ sieć rzeczna

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi

□ Q=0,2% - niskie, wynosi raz na 500 lat

□ Q=1% - średnie, wynosi raz na 100 lat

□ Q=10% - wysokie, wynosi raz na 10 lat

VIII.4 Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

W granicach Gminy Miasta Raciąż nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk⁸.

VIII.5 Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Zgodnie z mapami przedstawiającymi lokalizację zakładów o dużym (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowane na terenie województwa mazowieckiego podanymi do publicznej wiadomości przez Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie na terenie Raciąża zlokalizowany jest zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej: Wytwórnia Pasz - CEDROB PASZE (ul. Płocka 78).

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

IX.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Analizy ekonomiczne

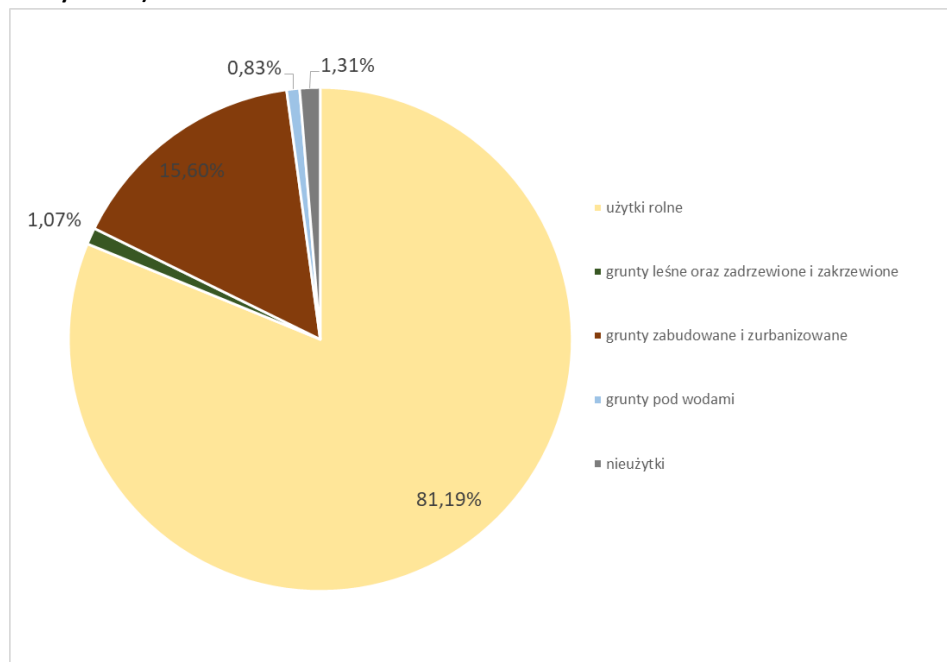
Gmina miejska Raciąż zajmuje obszar o powierzchni 8,4 km² i zamieszkuje ją 4,390 tys. mieszkańców (stan na: 31.12.2020 r., źródło: GUS). Gmina stanowi teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej. W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, zajmujące ok. 81 % jej powierzchni. Największą powierzchnię spośród nich zajmują grunty orne – 394 ha ok. 46,9 %. Łąki trwałe obejmują 134 ha- ok. 15,95 % powierzchni gminy, pastwiska trwałe 110 ha- 13,1 % grunty rolne zabudowane 35 ha- 4,16 %, sady 2ha – 0,24 % a grunty pod rowami 7 ha - 0,83 % powierzchni. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – lasy obejmują ok. 9 ha – 1,07 % powierzchni gminy. Niewielką powierzchnię terenu gminy zajmują grunty pod wodami powierzchniowymi i płynącymi, stanowiące ok. 0,83% jej obszaru, zaś nieużytki to zaledwie 1,31 % jej powierzchni. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje 131 ha ok. 15,6% obszaru gminy, w tym tereny mieszkaniowe 41 ha, tereny przemysłowe 19 ha, tereny inne zabudowane 16 ha, tereny zurbanizowane niezabudowane 3 ha, tereny rekreacji i wypoczynku 6 ha, tereny komunikacyjne – drogi 35 ha a tereny komunikacyjne – kolejowej 11ha (2014, źródło: GUS). W znacznym stopniu

⁸ SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, portal PIG

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA

wpływa to zarówno na krajobraz miasta, jak również na strukturę terenów zabudowanych. Miasto posiada zachowaną siatkę średniowiecznych ulic a najstarsza zabudowa znajduje się wokół prostokątnego rynku i kilku sąsiednich ulic. Strefa zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej koncentruje się przede wszystkim w centralnej, a zabudowa przemysłowo -usługowa we wschodniej i południowo- zachodniej części miasta. Na pozostałych terenach dominują rozległe kompleksy leśne, tereny leśno- łąkowe, obszary rolne oraz zabudowa zagrodowa.

Wykres 6 Struktura użytkowania gruntów mieście Raciąż wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Miasto Raciąż jest zlokalizowany w północno- zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie płoński. Miasto jest jednym z czterech miast w powiecie, Płońsk- stolica administracyjna powiatu, Czerwińsk nad Wisłą, Raciąż oraz Sochocin. W skład powiatu wchodzi dwie gminy miejskie: Płońsk i Raciąż, dwie gminy miejsko- wiejskie: Czerwińsk nad Wisłą i Sochocin oraz osiem gmin wiejskich: Baboszewo, Dzierżążnia, Joniec, Naruszewo, Nowe Miasto, Płońsk, Raciąż i Załuski. Gmina miejska Raciąż jest jedną z trzydziestu pięciu gmin miejskich województwa mazowieckiego, stanowi 0,02 % powierzchni województwa (35 559 km²) (dane: 31.12.2020r., GUS). Gmina miejska Raciąż graniczy z jedną gminą wiejską Raciąż. Pod względem obszarowym jest najmniejszą gminą spośród dwunastu gmin wchodzących w skład powiatu i zajmuje zaledwie ok. 0,61 % jego powierzchni. Pod względem liczby ludności gminy znajduje się na dziewiątej pozycji w powiecie, powiat zamieszkuje 86 671 os. (dane: 31.12.2020r., GUS). Ośrodek gminy znajduje się w odległości ok. 105 km od stolicy administracyjnej województwa mazowieckiego - Warszawy, ok. 28 km od siedziby władz samorządowych powiatu płońskiego- Płońska, ok. 33 km od Sierpca, ok. 40 km od Ciechanowa, ok. 43 km od Płocka, i ok. 46 km od Mławy.

Gmina miejska Raciąż charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Posiada dogodne połączenia kolejowe i autobusowe z wieloma większymi miastami. Przez obszar gminy przebiegają szlaki komunikacyjne o znaczeniu ogólnokrajowym, od południa droga krajowa nr 60 łącząca Łęczycę (poprzez drogę 91) z Ostrowią Mazowiecką (Topola Królewska – Witonia – Kutno obwodnica południowa- Strzelce- Gostynin obwodnica – Łąck – Płock- Bielsk – Drobin – Raciąż obwodnica – Gliniojeck – Ciechanów – Gołymin Ośrodek – Karniewo – Maków Mazowiecki – Różan – Ostrów

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Mazowiecka) oraz o znaczeniu regionalnym, nr 3022W w ciągu ul. 19 stycznia, nr 3014W w ciągu ul. Mławskiej, nr 3024W w ciągu ul. Kilińskiego, nr 3021W w ciągu ul. Warszawskiej nr 3743 w ciągu ul. 11 listopada oraz nr 3023W w ciągu ul. Zakolejowej. W latach 2008- 2009 wybudowano obwodnice miasta Raciąż o długości 4,5 km omijająca miejscowość od strony południowej. Trasa posiada parametry drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP). Droga krajowa połączona jest z miejskim układem drogowym za pośrednictwem dwóch rond: od wschodu włączenie do ul. Zawoda, od zachodu włączenie do ul. Płockiej. Do głównych szlaków miejskich zalicza się ul. Mławską, ul. Warszawską, ul. Kilińskiego i ul. Płocką, które łączą się w centralnym punkcie miasta na Placu Adama Mickiewicza. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa - relacji regionalnych, linia kolejowa nr 27 łącząca Nasielsk z Toruniem przez Płock, Raciąż, Sierpc, Lipno, Dobrzejewice. Przewozy osobowe realizowane są obecnie Kolejami Mazowieckimi na trasach Sierpc- Nasielsk oraz Sierpc- Warszawa Gdańska – Tłuszcz. Na terenie gminy znajduje się stacja kolejowa Raciąż. Komunikacja poza miejska Raciąża obsługiwana jest w głównej mierze przez PKS Mława, PKS Ciechanów i PKS Płock. Raciąż posiada dobre połączenie autobusowe z Warszawą, Płońskiem oraz Płockiem.

Na terenie gminy miejskiej Raciąż obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż, uchwalone Uchwałą Nr XXVII/200/2002 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 10 października 2002 r., zmienione uchwałą Nr XLIV/320/2014 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2014 r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż.

W granicach Gminy Miasta Raciąż obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami rzemieślniczymi, zabudowy usługowej i innych obiektów usługowych, tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług, tereny kolejowe, tereny sportu i rekreacji, zieleń miejską, parki, skwery i zieleńce, tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budowle infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjną, parkingi, drogi wewnętrzne i piesze, zabudowę oczyszczalni ścieków komunalnych i wody otwarte.

W planach określono szczegółowo zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. Przeprowadzona analiza przeznaczeń terenów wykazuje, że polityka przestrzenna gminy w dużej mierze jest zgodna potencjałem rozwojowym wynikającym z uwarunkowań oraz zapotrzebowaniem mieszkańców.

W zachodniej części miasta znajduje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Raciążu Sp. z o.o. świadczący usługi w branży komunalnej, mieszkaniowej i usługowej. Stopień rozwoju infrastruktury komunalnej w mieście jest znacząco jednolity. Według danych GUS na 31.12.2020 r. procent ogółu ludności korzystającej: z instalacji wodociągowej wynosi 88,84%, podłączenie do kanalizacji posiada 53,72% a z gazu korzysta 1,89 % ogółu ludności. Długości czynnych urządzeń sieciowych: sieci kanalizacji wynosi 17,6 km, sieci wodociągowej 14,2 km a sieci gazowej jest niewielka wynosi 1 889 m. Na terenach nieskanalizowanych gospodarka ściekowa ograniczona jest w większości do indywidualnych zbiorników bezodpływowych (szamb). W mieście znajdują się biologiczna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana we wschodniej części miasta w siedzibie zakładu POLMLEK Raciąż. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Raciążnica. Maksymalna dobową przepustowość oczyszczalni określa się na 419 m³/dobę a średnia dobową wynosi 292 m³/dobę. Do oczyszczalni dopływają ścieki komunalne z terenu miasta Raciąża pochodzące z

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

gospodarstw domowych, obiektów usługowych oraz z przemysłu znajdującego się na terenie miasta. Źródłem zaopatrywania miasta w wodę są wody podziemne znajdujące się w miejscowości Witkowo, zlokalizowane około 1,3 km od Raciąża przez trzy otwory studzienne: studnia nr 2 o głębokości 80 m i wydajności eksploatacyjnej 100 m³/h, studnia nr 3 o głębokości 60 m i wydajności eksploatacyjnej 80 m³/h oraz studnia nr 4 o głębokości 59 m i wydajności eksploatacyjnej 70 m³/h. Gospodarka ciepła w gminie jest realizowana w oparciu o scentralizowany system ciepłowniczy, kotłownie lokalne i własne źródła ciepła.

Cały obszar gminy jest zelektryfikowany. Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, zasadne wydaje się być uzupełnianie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i drogową. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają potrzebnej infrastruktury, znacznie łatwiej wyposażyć te tereny, które znajdują się w granicach zwartych kompleksów zabudowy niż w obrębie zabudowy rozproszonej.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat można zaobserwować wzrost liczby zarejestrowanych na terenie miasta Raciąż podmiotów gospodarczych, w 2011 roku (354 podmiotów) a w 2020 roku (407 podmiotów) według danych GUS. Wśród nich przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające niewielką liczbę pracowników do 9 osób, 0-9 osób (377 podmiotów), małe przedsiębiorstwa 10-49 osób (27 podmiotów), średnie przedsiębiorstwa 50-249 osób (2 podmioty), duże przedsiębiorstwa 250-999 osób (1 podmiot). Na terenie miasta nie występują przedsiębiorstwa zatrudniające powyżej 1000 pracowników. Na przestrzeni ostatnich lat można zaobserwować wzrost ilości mikro podmiotów gospodarczych, 2011 r. (318 podmiotów) a 2020 r. (377 podmiotów) oraz spadek podmiotów gospodarczych zatrudniających więcej niż 10 osób w 2011 roku podmioty 10 - 49 osób wynosiły (33 podmioty) a w 2020 roku (27 podmiotów).

Tabela 12 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie miejskiej Raciąż w latach 2011-2020 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Klasy wielkości	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-9	318	337	346	346	355	364	357	358	372	377
10-49	33	29	29	29	29	30	29	27	27	27
50-249	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2
250-999	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1

Obecnie Raciąż pełni funkcję ośrodka o dużym potencjale produkcyjnym na tle powiatu płońskiego oraz województwa mazowieckiego wykazuje wysokie nasycenie podmiotami gospodarczymi. Do największych zakładów przemysłowych miasta należą: Wytwórnia Pasz "CEDROB RASZE", Zakład Handlu Paliwami "CEDROB", "Polmlek" Raciąż Sp. z o.o. Zakłady Mleczarskie, Zakład Rozbioru Mięsa "Domino", Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe "Boryna" Sp.j., "Agrol" Przedsiębiorstwo Produkcyjno- Handlowe Sp. z o.o., "Cezan" Zakład Uboju Bydła Rzeźniczego, "Termal" Transfer Technologies Sp. z o.o. oraz Zakład produkcyjny "Alfa PVC" Sp. z o.o.

Według danych GUS w rejestrze ewidencji gospodarczej Gminy Miasta Raciąż podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą związaną z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem w 2020 roku było 5 – 1,22 %, wszystkich zarejestrowanych podmiotów, związanych z przemysłem i budownictwem było 80 podmiotów – 19,66 %. Podmioty gospodarki narodowej posiadające osobowość prawną według form prawnych w mieście wynosiły: spółdzielnie

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

ogółem 3 podmioty, spółki handlowe ogółem 31, w tym spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością 22 podmioty, z udziałem kapitału zagranicznego 2 podmioty, z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem kapitału zagranicznego 2 podmioty oraz spółki cywilne ogółem 11 podmiotów (dane: 31.12.2021 r., GUS).

Możliwości finansowe gminy są corocznie określane i przyjmowane uchwałą budżetową Miasta Raciąż. W uchwale określa się m.in. dochód gminy i jego źródła, jak również planowane wydatki. W 2020 roku dochód miasta ogółem wyniósł 26 024 346,55 zł, w tym wpływ z podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkałych na terenie gminy wyniósł 3 389 098,00 zł, wpływ z podatku od nieruchomości od osób fizycznych i prawnych wyniósł 2 292 327,14 zł, dochód bieżący wyniósł 23 388 711,67 zł a dochód majątkowy 2 635 634,88 zł. W 2020 roku wydatki miasta wyniosły 27 107 430, 79 zł, w tym wydatki bieżące 23 892 833, 52 zł, wydatki majątkowe 3 214 597,27 zł. W 2020 roku rok budżetowy miasta zakończył się z nadwyżką 1 038 084,24 zł (dane: Raport o stanie gminy - Gminy Miasto Raciąż za 2020 rok).

W dniu 4 sierpnia 2021 r. przyjęto Uchwałę XXIV/209/2021 Rady Miejskiej w Raciążu w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Raciąż na lata 2021 - 2034. W wspomnianej prognozie zaplanowano na lata 2021 – 2024 m.in. przebudowę ul. Polnej, budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Akacyjowej czy opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż.

Tabela 13. Dochód własny miasta Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 31.12.2020).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochód własny gminy [zł]	5 425 495,78	5 043 560,07	6 828 956,43	6 517 439,11	7 466 906,10	8 242 401,50	7 792 403,65	8 873 968,90	10 796 896,90	9 990 964,35

Tabela 14. Dochód budżetu miasta Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 31.12.2020).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dochód budżetu gminy [zł]	15 037 584,70	15 724 529,46	16 046 916,45	16 334 191,19	17 857 080,43	21 667 678,72	22 773 161,09	26 392 645,08	29 725 305,36	26 024 346,55

Analizy środowiskowe

Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Analiza uwarunkowań przyrodniczych gminy umożliwia

wskazanie terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Powinno się ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz zapewnić ochronę gleb bardzo dobrych i dobrych. Zwarte kompleksy leśne stanowią naturalną barierę dla rozwoju przestrzennego jednostki.

Zgodnie z fizyczno- geograficzną regionalizacją Polski według Kondrackiego, miasto leży na pograniczu dwóch regionów geograficznych: Wysoczyzny Płońskiej i Równiny Raciąskiej, które są fragmentem makroregionu zwanego Niziną Północnomazowiecką znajdującego się na Nizinie Środkowopolskiej.

Obszar miasta położony jest w obrębie zdenudowanej wysoczyzny polodowcowej o lekko falistej powierzchni. Dominującą rolę w ukształtowaniu powierzchni terenu odegrała akumulacja lodowcowa i wód płynących. W krajobrazie wysoczyzny polodowcowej występują niewielkie pagórki wydymowe, spłaszczone wzniesienia, rozcięte płytkimi szerokimi dolinami bocznymi i obniżeniami. Obszar charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu o nachyleniu terenu nieprzekraczającym 5%.

Obszar miasta leży w dorzeczu rzeki Wkry. Główną rzeką jest Raciążnica o reżimie niwialno- pluwialnym o największych wezbraniach w okresie wiosennym oraz niżówkach przypadających na okres letni. Dopływami rzeki głównej są: lewostronnym dopływem jest Potok Zadębie a dopływami prawostronnymi Karsówka, Rokitnica i Dobrzyca. Wzdłuż rzeki Raciążnicy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%) i średnie (Q=1%) oraz obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q=0,2%). Na powyższych obszarach, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Z uwagi na występowanie lokalnym podmokłości istotną kwestią jest zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania tych terenów – jako łąki i pastwiska.

Wody gruntowe na omawianym terenie zalegają na niewielkich głębokościach, tuż pod warstwą gleby (w dolinie rzeki 0 -1 m p.p.t a poza doliną 1 - 2,5 m p.p.t) Wody te występują w utworach piaszczystych oraz jako wody zawieszane w utworach gliniastych. W mieście wyróżnia się gleby: dobre i bardzo dobre III klasy bonitacyjnej (2,4%), średnie IV klasy bonitacyjnej (32,9%) i gleby słabe V-VI klasy bonitacyjnej (64,7%).

W strukturze gruntów ornych jak i użytków. zielonych dominują gleby klasy IV a, IV b, V i VI. Teren Raciąży charakteryzuje niewielki zróżnicowanie budowy geologicznej i wartości użytkowej gleb. Gleby wytworzone z piasków zaglinionych płytko podścielonych gliną oraz z glin występują na znacznej części terenu miasta. Charakteryzują się dobrze wykształconym poziomem próchnicznym o miąższości od 20—30 cm. Są to gleby dość dobre IV klasy lokalnie III b klasy bonitacyjnej. Na przeważającej części terenu występują gleby wytworzone z piasków luźnych podścielone gliną na różnych głębokościach. Gleby te charakteryzują się mniej korzystnymi cechami fizycznymi i słabszą zasobnością w składniki pokarmowe. Gleby w obrębie dolin rzecznych i obniżeń wykształciły się w postaci namulów lekkich piaszczystych i pyłowych, przeważnie są to gleby V klasy użytków zielonych.

W granicach administracyjnych miasta występują siedliska naturalne roślinności, siedliska miejskie z wydzielonymi zespołami zieleni miejskiej, zieleń przydomowa w zabudowie jednorodzinnej oraz tereny pozbawione roślinności. Na terenie miasta występują również niewielkie tereny

obszarów leśnych. Głównymi skupiskami zieleni zorganizowanej jest park nad rzeką Raciążnicą oraz skwer przy Placu Mickiewicza (Strategia Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016 – 2026).

Raciąż znajdują się w IV B strefie klimatycznej o mało korzystnym makroklimacie, niską sumą opadów poniżej 500 mm w stosunku rocznym i krótkim okresie wegetacyjnym.

Obszar należy do terenu o małym zanieczyszczeniu atmosferycznym, nie posiada większych i uciążliwych dla środowiska zakładów przemysłowych. Sąsiedztwo gminy Raciąż o charakterze rolniczym również sprzyja brakiem szczególnego zagrożenia pod względem zanieczyszczenia powietrza.

Ekologiczny system obszarów chronionych stanowi niewielki fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu w północno- zachodniej części miasta o łącznej powierzchni 89,89 ha. Blisko 70 % tego obszaru stanowią użytki rolnicze, w strukturze przestrzennej jest to tzw. Obszar Nadwkrzański związany z doliną rzeki Wkry i jej dopływów Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Nieduża część miasta wchodzi w skład Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Pólka – Raciąż. Jest to zespół przyrodniczo- krajobrazowy stanowi fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochroną ze względu na walory widokowe lub estetyczne. Na terenie miasta za lasy chronione uznano 0,1260 ha powierzchni lasów. Jedynym skupiskiem zieleni objętym ochroną prawną jest park miejski przy ul. Mławskiej wpisany do rejestru zabytków pod nr A-218 o powierzchni 3,5 ha.

Na terenie miasta nie ma kopalni eksploatujących jakichkolwiek złóż. Nie udokumentowano bowiem żadnych złóż czy obszarów prognostycznych dla surowców mineralnych. W granicach miasta został wyznaczony rejon prognostyczny dla torfów wzdłuż rzeki Raciążnicy poza Obszarem Chronionego Obszaru. Przeznaczenie obszarów torfowisk zalecane jest do zagospodarowania rolniczego, jako użytki zielone- łąki.

Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie miasta Raciąż stanowią usługi ochrony zdrowia, oświaty i kultury. Na terenie gminy miejskiej Raciąż znajdują się ośrodki zapewniające mieszkańcom dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej, dwa niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej: Poradnia Rodzinna „ZDROWIE” i Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „MADENT-MED” przy ul. Błonie 22. W ramach kontraktów z NFOZ w mieście funkcjonuje Centrum Ginekologiczno- Stomatologiczne oraz Poradnia Stomatologiczna „Ela-Dent”. Świadczenia szpitalne dla Raciąża prowadzi szpital powiatowy – Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Marszałka Józefa Piłsudskiego przy ul. Henryka Sienkiewicza 7 w Płońsku. W mieście znajdują się ośrodek rehabilitacyjny – Grupa Zdrowie Arkadiusz Chmieliński przy ul. Jana Pawła II 7b. Na terenie miasta działają 3 apteki i punkty apteczne: Apteka mgr farm. E. Zalewska Pl. A. Mickiewicza 18, Apteka “MAX MEDICUM” S.C. M. Kuźniewska Pl. A. Mickiewicza 10, Apteka „Pod Cisem” przy ul. Błonie 22.

Na terenie miasta działa Miejskie Centrum Kultury Sportu i Rekreacji im. Ryszarda Kaczorowskiego z siedzibą w Raciążu przy ul. Parkowej 14. W centrum organizowane są liczne wydarzenia kulturowe m.in. seanse filmowe, koncerty, prelekcje, spotkania i wykładu, imprezy turystyczne i sportowo- rekreacyjne, pokazy teatralne, warsztaty i konkursy. Przy MCKSiR działają liczne stowarzyszenia tj. Stowarzyszenie Honorowych Dawców Krwi w Raciążu, Stowarzyszenie

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Promocji Medialnej Ziemi Raciąskiej, Stowarzyszenie Psijazna Dłoń, Ochotnicza Straż Pożarna w Raciążu, Regionalne Stowarzyszenie Twórców Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Raciążu oraz Stowarzyszenie Seniorów, Emerytów i Rencistów w Raciążu. W Miejskim Centrum Kultury, Sportu i Rekreacji im. Ryszarda Kaczorowskiego prowadzone są liczne koła zainteresowań tj. klub tańca towarzyskiego AKCENT, klub tańca nowoczesnego, koło plastyczne, ognisko muzyczne, kółko teatralne, drużyna Harcerska „AMISTAD” oraz klub Emerytów i Seniorów. Na terenie miasta znajdują się obiekty sportu i rekreacji: stadion sportowy i hala sportowa przy których znajduje się Klub Sportowy „Błękitni”.

Od 2008 roku redagowana jest gazeta lokalna, miesięcznik informacyjny Gminy Miasta Raciąż - „Puls Raciąża” zawierająca wiadomości dotyczące spraw miejskich.

W ramach polityki społecznej 2020 roku obowiązywały programy i strategie: Gminny program rewitalizacji przyjęty uchwałą Nr XXIX/247/2017 oraz Nr XXIX/248/2017, Miejski Program Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Przeciwdziałania Narkomanii dla Gminy Miasto Raciąż, Gminny Program Wspierania Rodzin oraz Strategia Rozwoju Gminy Miasta Raciąż na lata 2016- 2026 przyjęta Uchwałą nr XIV/118/2016 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 22 lutego 2016 r. Strategia jest to dokument o fundamentalnym znaczeniu dla rozwoju obszaru, ponieważ stan rozwoju gminy w największym stopniu będzie świadczył o jakości oraz trafności ustaleń strategii.

Bazę oświatową miasta Raciąż tworzy zorganizowana sieć placówek publicznych, które wspomagają placówki niepubliczne. W roku szkolnym 2020/2021 na terenie miasta funkcjonowały placówki publiczne wspomagane przez placówki niepubliczne. Na terenie miasta Raciąż znajdują się placówki wychowania przedszkolnego: Miejskie Przedszkole przy ul. Nadrzecznej 3, Niepubliczne Przedszkole Akademia Myszkki Miki przy ul. Jana Pawła II oraz Punkt Przedszkolny przy ul. 11 Listopada 20 będący własnością Gminy Raciąż. Szkolnictwo podstawowe realizowane jest w mieście przez jedną placówkę Szkołę Podstawową im. Stanisława Konarskiego przy ul. Kilińskiego 62 B. Szkolnictwo średnie realizowane jest przez dwie placówki: Zespół Szkół w Raciążu przy ul. Kilińskiego 64, w skład której wchodzi Liceum Ogólnokształcące im. mjr. Henryka Dobrzańskiego „Hubala”, Technikum, Szkoła Zawodowa i Liceum Ogólnokształcące dla dorosłych oraz Zespół Szkół Społecznych STO w Raciążu przy ul. Płockiej 28, w skład którego wchodzi Społeczne Liceum Ogólnokształcące STO w Raciążu, Społeczne LO dla Dorosłych i Publiczna Szkoła Policealna w Raciążu dla dorosłych.

We wrześniu 2020 r. naukę w miejskiej szkole podstawowej szkołach rozpoczęło 337 uczniów. W czerwcu 2021 roku do miejskich oddziałów przedszkolnych uczęszczało 140 dzieci. W roku szkolnym 2020/2021 liczba uczniów uczęszczających do Zespołu Szkół w Raciążu wyniosła 468 osób. Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy spełnia aktualne zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

W Raciążu znajdują się obiekty związane z bezpieczeństwem: Ochotnicza Straż Pożarna przy ul. Kilińskiego 23 oraz Komisariat Policji w Raciążu przy ul. Błonie 1. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Raciążu przy ul. Kilińskiego 21 oraz swoją siedzibę ma Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. 11 Listopada 20.

Jednym z czynników umożliwiających właściwą ocenę sytuacji społecznej w gminie jest analiza stanu bezrobocia. Według danych GUS w 2020 r. liczba pracujących na 1000 ludności wynosi 298

osób. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 8,9 % i jest niższy od wskaźnika dla powiatu płońskiego, który jest równy 10,7%.

Analiza stopy bezrobocia w Raciążu w latach 2011 – 2020 wykazała, że wskaźnik ten charakteryzuje tendencja spadkowa. Najwięcej bezrobotnych w tym okresie zarejestrowano w 2011 r. 17,0 % (522 osoby). Od 2013 do 2019 roku ta liczba systematycznie spadała, osiągając w 2019 r. 7,6 % (209 osób) (dane: 31.12.2020 r., GUS). Bezrobocie rejestrowane w Raciążu w 2020 r. wynosiło 13,3 % (16,3 % wśród kobiet i 10,8 % wśród mężczyzn). Stopa bezrobocia jest wyższa niż w województwie mazowieckim wynoszącym 5,2 % (5,5 % wśród kobiet i 4,9 % wśród mężczyzn) i w powiecie płońskim wynoszącym 10,7 % (12,9 % wśród kobiet i 8,9 % wśród mężczyzn) (dane: 31.12.2020r., GUS). W 2020 roku liczba aktywnych zawodowo mieszkańców w podziale na sektory: 48,2 % mieszkańców (43,6 % wśród kobiet, 53,2 % wśród mężczyzn) pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 14,6 % (7,4 % wśród kobiet i 22,3 % wśród mężczyzn) w przemyśle i budownictwie, 12,6 % (12,3 % wśród kobiet i 13,0 % wśród mężczyzn) w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,6% (2,2 % wśród kobiet i 1,0 % wśród mężczyzn) w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczenia, obsługa rynku nieruchomości).

IX.2 Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne to jeden z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w aspekcie realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach miasta Raciąż daje możliwość określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie również potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

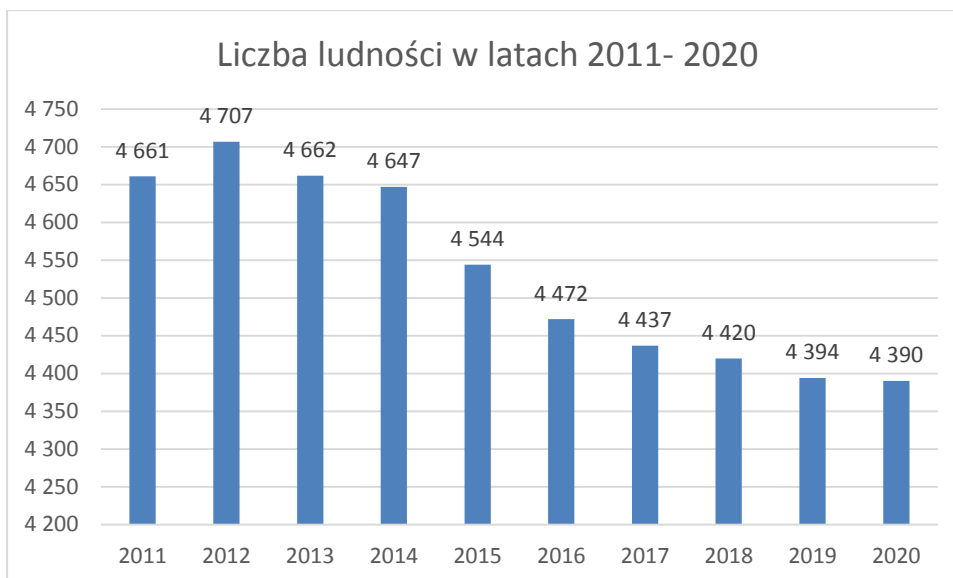
Na potrzeby projektu studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące miasta Raciąż, zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2020 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania na stan 31.12.2020 r. wynosiła 4 390 osób. Na przestrzeni ostatnich 10 lat, 2011- 2020, odnotowano coroczny spadek w liczbie mieszkańców gminy. W 2011 roku liczba ludności ogółem wynosiła 4 661 os. (2 227 mężczyzn i 2 434 kobiet) a w 2020 roku 4 390 osób (2 139 mężczyzn i 2 251 kobiet). Największy spadek odnotowano w 2015 roku, w porównaniu do 2014 roku liczba ludności zmniejszyła się o 103 osoby. W ciągu 10 lat liczba mieszkańców zmniejszyła się o 271 osoby.

Wykres 7 Liczba ludności w mieście Raciąż według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej umożliwia określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w mieście Raciąż przeanalizowano dane z ostatnich 20 lat, lata 2001- 2020. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2020r., gminę cechuje ujemny przyrost bezwzględny. Od 2001 r. do 2020 r. wskaźnik ten był na poziomie dodatnim w 3 latach, z czego największy w 2010 r. (383), a najniższy w 2015 r. (-130). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (spadku) w stosunku do roku 2002 wynosi ok. 0,34%, zaś w stosunku do roku 2011 wynosi 0,62.

Tabela 15 Zmiany liczby ludności w mieście Raciąż w latach 2001- 2020 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2011) [%]	roczne tempo zmian [%]
2001	4 688	x	x	x	x
2002	4 637	-51	- 1,09	99,41	98,91
2003	4 601	-36	- 0,78	98,63	99,22
2004	4 585	-16	- 0,35	98,28	99,65
2005	4 757	172	3,75	102,03	103,75
2006	4 715	-42	- 0,88	101,15	99,12
2007	4 690	-25	- 0,53	100,62	99,47
2008	4 684	-6	- 0,13	100,49	99,87
2009	4 676	-8	- 0,17	100,32	99,83
2010	4 673	-3	- 0,06	100,26	99,94
2011	4 661	-12	- 0,26	100,00	99,74
2012	4 707	46	0,99	100,99	100,99
2013	4 662	-45	- 0,96	100,03	99,04
2014	4 647	-15	- 0,32	99,71	99,68
2015	4 544	-103	- 2,22	97,49	97,78
2016	4 472	-72	- 1,58	95,91	98,42
2017	4 437	-35	- 0,78	95,13	99,22
2018	4 420	-17	- 0,38	94,74	99,62
2019	4 394	-26	- 0,59	94,15	99,41
2020	4 390	-4	- 0,09	94,06	99,91

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny ludności obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów ma bezpośredni wpływ na zmiany liczby ludności. Przyrost naturalny, stanowiący stosunek tych dwóch wskaźników, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W latach 2011-2020 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2020 r. liczba urodzeń wynosiła 44 w porównaniu z rokiem 2011 wzrosła o 1. Największą liczbę urodzeń równą 51 odnotowano w roku 2018, zaś najniższą w 2015 roku (29). W analizowanym okresie urodziło się 415 dzieci.

Zmiany liczby zgonów cechuje zmienność w czasie. W badanym okresie największą liczbę zgonów zarejestrowano w latach 2015 i 2020 – 55, najmniejszą z kolei w roku 2018, gdzie wynosiła ona 42. W 2020 r. w porównaniu z rokiem 2011 ich liczba wzrosła o 11. W analizowanym okresie zmarło 499 osób.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w mieście Raciąż również zmieniała się w czasie. W latach 2011-2020 wskaźnik był ujemny w latach 2011, 2013-2017 oraz 2019-2020. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2015 roku, kiedy wyniósł -26, co było wynikiem szczególnie niskiej liczbie urodzeń oraz wysokiej liczbie zgonów. W latach 2011-2020 przyrost naturalny spadł o 105.

Tabela 16. Ruch naturalny ludności w mieście Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
urodzenia żywe	43	49	40	34	29	37	45	51	43	44
zgony ogółem	44	49	52	50	55	52	49	42	55	149
przyrost naturalny	-1	0	-12	-16	-26	-15	-4	9	-8	- 11

Migracje

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w mieście Raciąż, należy zaliczyć ruchy migracyjne. Mając na uwadze przepływy ludności w ciągu badanego okresu (lata 2011-2020) należy stwierdzić, czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w gminie na poziomie podobnym do przyrostu naturalnego.

W latach 2011-2020 wartość salda migracji podlegała nieustannym wahaniom. W analizowanym okresie do gminy napłynęło 370 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 531 osób. Największą liczbę zarówno zameldowań zarejestrowano w 2012 roku a wymeldowań w 2018 r. Najniższe saldo migracji wynoszące -38 wystąpiło w 2019 roku, zaś najkorzystniejsze dodatnie równe 10 zarejestrowano w 2012 r. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.

Tabela 17. Migracje wewnętrzne w mieście Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania ogółem	59	64	44	24	0	31	30	48	35	35
wymeldowania ogółem	70	54	52	53	0	56	50	79	74	43
saldo migracji ogółem	-12	10	-8	-29	-37	-25	-21	-31	-38	-8

x – brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że zameldowania ze wsi są prawie czterokrotnie większe niż zameldowania z miast. Największy napływ ludności z miast wystąpił w 2012 roku (22 os.), zaś najmniejszy w roku 2016 r. (5 os.). Największy napływ ludności ze wsi wystąpił w 2011 r. (48 os.), zaś najmniejszy w latach 2014 i 2017 (17 os.). Największy napływ ludności w latach 2011- 2020, był w 2012 roku (64 os.), zaś najmniejszy w 2014 roku (25 os.). W okresie 10 lat zanotowano 105 zameldowań z miast i 297 zameldowań ze wsi. Ruch odpływowy cechuje się zmiennością na przestrzeni lat jednak przeważa liczba wymeldowań do miast. Największą liczbę osób wymeldowujących się do miast zanotowano w 2018 roku, natomiast najmniejszą w roku 2012. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy był na obszarze miasta Raciąż, Liczba zameldowań z zagranicy zanotowana w okresie 10 lat wynosiła 3 os. Przypadki wymeldowań do innych krajów odnotowano w 2 latach. W okresie 10 lat liczba wymeldowań za granicę wynosiła 2 os. W okresie 10 lat zanotowano 603 wymeldowań.

Tabela 18. Migracje na pobyt stały w mieście Raciąż w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania z miast	10	22	12	7	6	5	12	10	14	7
zameldowania ze wsi	48	42	31	17	29	26	17	38	21	28
zameldowania z zagranicy	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

wymeldowania do miast	43	23	35	35	39	34	35	48	41	29
wymeldowania na wieś	27	31	16	18	33	22	15	31	32	14
wymeldowania za granicę	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. Jest to metoda, w której badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma następującymi komponentami przyrostu: przyrostem naturalnym a saldem migracji. Bazując na ocenie relacji obu zmiennych, określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z poniższych ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2020 r., miasto Raciąż można zaliczyć do jednostki typu G. Jest to jednostka cechująca się ujemnym saldem migracji, przeważającym nad ujemnym przyrostem naturalnym.

Struktura płci i wieku

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. Mieszkańcy miasta Raciąża w 2020 roku w wieku produkcyjnym stanowią 2 717 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 782 osoby, zaś w wieku poprodukcyjnym 1 648 osoby. Można zatem zauważyć znaczną przewagę osób w wieku produkcyjnym, stanowiących 61, 89 % ogólnej liczby ludności.

W podziale na płeć, ogólna liczba kobiet w gminie jest wyższa od liczby mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 105. W porównaniu z 2011 rokiem (współczynnik wynosił 109) wartość współczynnika w 2020 roku jest niższa. Taką wartość wskaźnika spowodowała w szczególności struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest wyższa niż liczba mężczyzn oraz niewielka przewaga liczebności kobiet nad liczbą mężczyzn w wieku przedprodukcyjnym.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Tabela 19. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w mieście Raciąż wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	782	2 717	1 648
mężczyźni	399	1 477	872
kobiety	383	1 240	776

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. Od 2011 r. do 2020 r. wartość tego wskaźnika uległa wahaniom, w 2011 roku wynosił 52,1 a w 2020 roku 61,6. W 2012 r. stosunek ludności w wieku przedprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym był równy 30,36, zaś w 2020 r. kształtował się już na poziomie 40,87. Taka wartość wskaźnika jest głównie wynikiem systematycznego spadku liczby ludności w wieku produkcyjnym w ostatnich latach, przy jednoczesnym wzroście liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym.

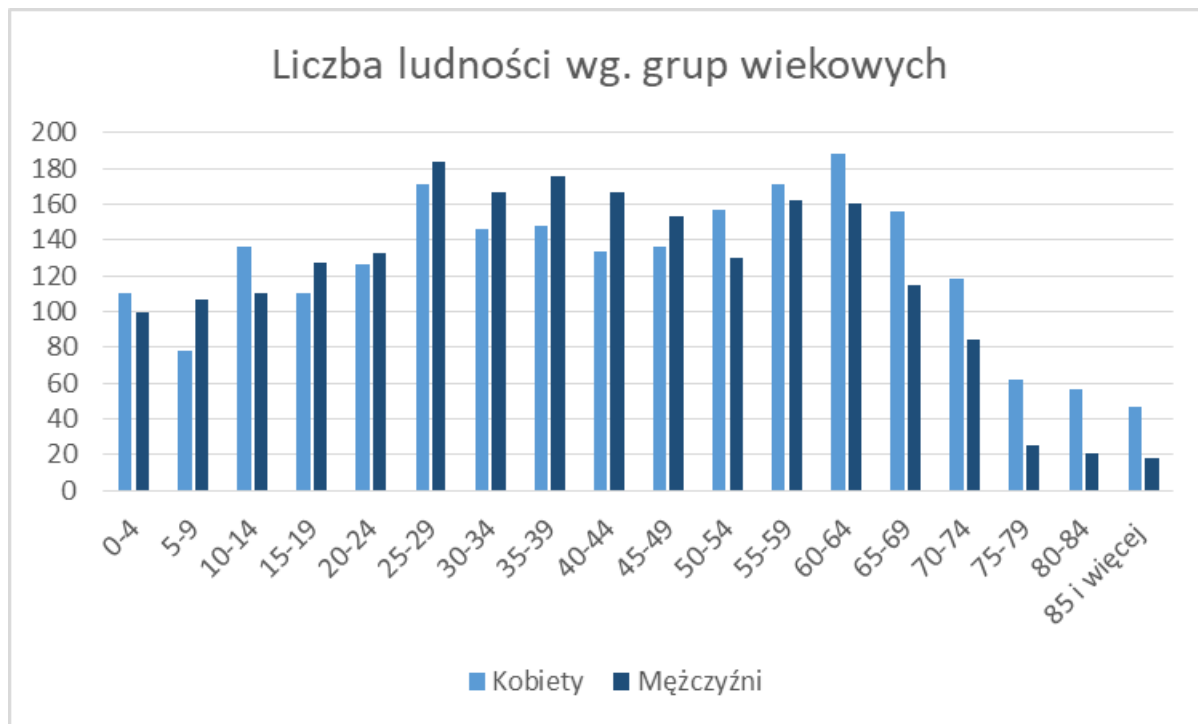
Ponadto nieprzerwanie wzrasta stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. W 2011 roku stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym wyniósł 69,7 a w 2020 roku 113,9. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa.

Tabela 20. Wskaźnik obciążenia demograficznego w mieście Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wskaźnik obciążenia demograficznego	52,1	53,0	53,6	52,9	52,7	53,2	55,3	57,5	59,9	61,6

Rozkład ludności według płci w poszczególnych grupach wiekowych w gminie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja demograficzna w gminie, a także jakie procesy temu towarzyszą. Przewagę liczby mężczyzn nad liczbą kobiet zanotowano w przedziale wiekowym 5-9 oraz 20-49. Przewaga liczby kobiet przejawia się w grupie wiekowej 0-4, 10-14 oraz powyżej 50 roku życia, przy czym liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest aż 2,6 razy większa niż liczba mężczyzn. Korzystne zjawisko wydłużania się trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 65 lat i więcej.

Wykres 8 Ludność wg płci w mieście Raciąż wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców miasta Raciąż do roku 2050 przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w mieście w latach 2011-2020. W tym okresie odnotowano malejący trend zmiany liczby ludności miasta. Sporządzona prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych. W badanym okresie średni roczny spadek liczby ludności kształtował się na poziomie 0,646%. Wg stanu na koniec 2020 r. w stosunku do 2011 r. ogólna liczba mieszkańców gminy miejskiej Raciąż zmniejszyła się o 271 osób – 5,81 %. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2050 r. liczba mieszkańców miasta zmniejszy się o 791 osób (18,01% i wyniesie 3599 osób) w stosunku do roku 2020 oraz o 1062 (22,78%) w stosunku do roku 2011. Przewiduje się więc spadek liczby ludności, związany przede wszystkim z ujemnymi wartościami wskaźnika przyrostu naturalnego oraz salda migracji.

W prognozie wzięto pod uwagę także uwarunkowania mieszkaniowe, lokalizacyjne oraz infrastrukturalne. Czynniki te w istotnym stopniu wpływają na kształtowanie trendów demograficznych na terenie miasta. Wskazują możliwości jej rozwoju społeczno-gospodarczego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków do życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców miasta.

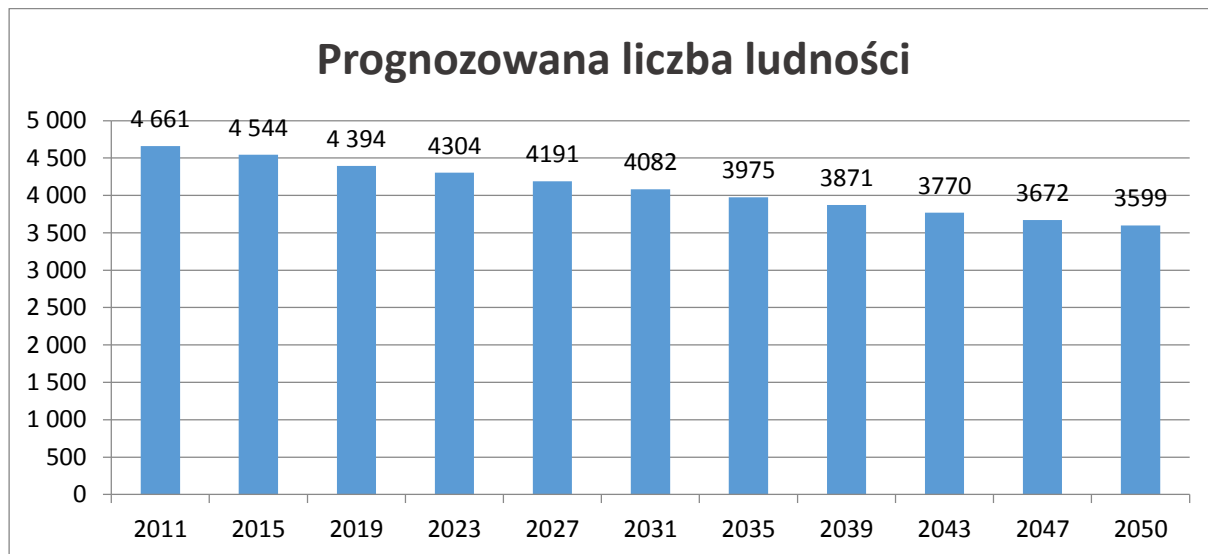
Tabela 21. Prognoza liczby ludności w mieście Raciąż do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności Gminy Miasta Raciąż
ostatystyczny	2011	4 661

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	2012	4 707
	2013	4 662
	2014	4 647
	2015	4 544
	2016	4 472
	2017	4 437
	2018	4 420
	2019	4 394
	2020	4 390
	Prognoza	2021
2022		4332
2023		4304
2024		4275
2025		4247
2026		4219
2027		4191
2028		4164
2029		4136
2030		4109
2031		4082
2032		4055
2033		4028
2034		4002
2035		3975
2036		3949
2037		3923
2038		3897
2039		3871
2040		3846
2041		3820
2042		3795
2043		3770
2044		3745
2045		3721
2046		3696
2047		3672
2048		3647
2049		3623
2050		3599

Wykres 9 Prognozowana liczba ludności w mieście Raciąż do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



O atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania świadczy stale rozwijający się rynek mieszkaniowy, na który wpływa zarówno ilościowy wzrost liczby mieszkań, jak i podwyższenie ich standardu i jakości. Od roku 2011 do 2020 odnotowano przyrost liczby mieszkań o 3,77% na koniec 2020 r. ich liczba wynosiła 1 595, czyli o 58 więcej niż w roku 2011. Na polepszające się warunki mieszkaniowe w mieście wskazuje również rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2020 r. kształtowała się na poziomie 72,9 m² (przy średniej dla powiatu 78,4 m²), a także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która wyniosła 26,5 m² (przy średniej dla powiatu 28,3 m²). W odpowiedzi na aktualne trendy na rynku nieruchomości, jak i rosnący popyt, wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ważnym czynnikiem, który może wpłynąć na procesy demograficzne w gminie jest również dostępność komunikacyjna. Miasto Raciąż charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Posiada dogodne połączenia kolejowe i autobusowe z wieloma większymi miastami w kraju. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 60 łącząca Łęczycę z miastem Ostrów Mazowiecka oraz drogi regionalne. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk- Toruń Wschodni a przewozy osobowe są realizowane przez Koleje Mazowieckie relacji Sierpc- Nasielsk oraz Sierpc- Warszawa Gdańska – Tłuszcz. Miasto posiada dobre połączenie autobusowe z Warszawą, Płońskiem i Płockiem.

Niewątpliwie zasobem gminy są obszary i obiekty chronione. W północno- zachodniej części miasta znajduje się ekologiczny system obszarów chronionych – Obszar Chronionego Krajobrazu, o łącznej powierzchni w granicach miasta wynoszącej 89,89 ha. Nieduża część miasta wchodzi w skład Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Pólka – Raciąż. Zespół przyrodniczo- krajobrazowy stanowi fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne. Na obszarze miasta istnieje niewiele obiektów pomnikowych objętych ochroną. Cennym przyrodniczo fragmentem miasta jest dolina rzeki Raciążnicy. Są to w większości trwałe użytki zielone, zajęte przez wielogatunkowe zbiorowiska roślin, głównie wieloletnich,

występujące w obrzeżu rzeki, zagłębieniach trwale podmokłych i obszarach bagiennych. Przez obszar miasta przebiega rzeka Raciążnica oraz ciek wodny Karsówka.

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących struktury demograficznej w gminie, tendencje zmian liczby ludności, ujemny przyrost naturalny oraz mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Raciąż można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2050 będzie stopniowo spadać. Głównym powodem takiego stanu będzie odpływ ludności do większych ośrodków miejskich oraz obowiązujące trendy w całym kraju, skutkujące zmniejszającą się liczbą urodzeń. W roku 2020 liczba ludności wynosiła 4 390, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2050 liczba ta spadnie do 3 599 mieszkańców.

IX.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

IX.3.1. Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

IX.3.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Stan istniejący

W strukturze użytkowania gruntów w mieście Raciąż dominują użytki rolne, stanowiące ok. 81 % jej powierzchni. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje prawie 16% terytorium miasta. Lasy i zadrzewienia zajmują nieco ponad 1% powierzchni miasta. Zwarta i intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście koncentruje się przede wszystkim w centralnej, południowo-zachodniej i wschodniej części miasta. Na tereny zabudowane składają się również nieliczne tereny zabudowy usługowej i przemysłowej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje głównie w centralnej części miasta. Na pozostałych terenach dominują rozległe kompleksy leśne, tereny leśno- łąkowe, obszary rolne oraz zabudowa zagrodowa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

ludzi”⁹. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę miejską Raciąż w jej granicach administracyjnych.

Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miasta z okresu 2011-2020 oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieskalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie miejskiej Raciąż w 2020 r. wyniosła 116 271 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieskalnych zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 22. Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieskalnych oddanych do użytkowania w latach 20011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Suma	Śred nia
budynki biurowe	[m ²]	0	252	0	0	0	0	442	0	0	0	694	69
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	0	0	0	1 636	1 071	280	428	0	0	0	3 415	342
budynki łączności, dworców i terminali	[m ²]	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	15	2
budynki garażowe	[m ²]	34	1 362	0	98	19	0	69	0	211	0	1 793	179
budynki przemysłowe	[m ²]	0	0	0	0	1 279	0	0	0	788	0	2 067	207
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	998	5 365	193	600	0	1 089	3 951	0	740	0	12 936	1 294
budynki szkół i instytucji badawczych	[m ²]	1 581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 581	158
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	0	0	0	0	0	0	712	911	0	0	1 623	162
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	[m ²]	0	226	0	0	0	0	0	0	0	0	226	23
pozostałe budynki niemieskalne, gdzie indziej niewymienione	[m ²]	0	13	0	0	0	0	0	194	0	0	207	21

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieskalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe i rozbudowane zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki handlowo-usługowe, budynki przemysłowe, budynki garażowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki szkół i instytucji badawczych. W ostatnich latach na terenie miasta nie powstał żaden budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, zbiorowego zamieszkania, hotelu, pozostały zakwaterowania turystycznego, ogólnodostępny obiekt kulturalny, budynek muzeów i bibliotek, szpitali i zakładów opieki medycznej oraz kultury fizycznej. Oznaczać to

⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi” . Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2020 liczba mieszkańców gminy miejskiej Raciąż wynosiła 4 390 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wynosiła 26,5 m², co jest wartością niższą od średniej krajowej (29,2 m²), wojewódzkiej (32,0 m²) i powiatowej (28,3 m²). Warunki mieszkaniowe w mieście są zbliżone do wskaźników dla powiatu płońskiego, natomiast gorsze od uśrednionej wartości dla województwa mazowieckiego oraz całego kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w mieście wg danych GUS wynosiła 72,9 m², co jest wartością znacznie niższą od średniej powiatowej (78,4 m²), natomiast nieco wyższą od średniej wojewódzkiej (72,6 m²) i krajowej (74,5 m²).

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2011-2020, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W badanych latach średni wzrost wynosił ok. 1,25% w stosunku do roku poprzedniego. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2050 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrośnie.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Wykres 10. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w mieście Raciąż i w powiecie płońskim.

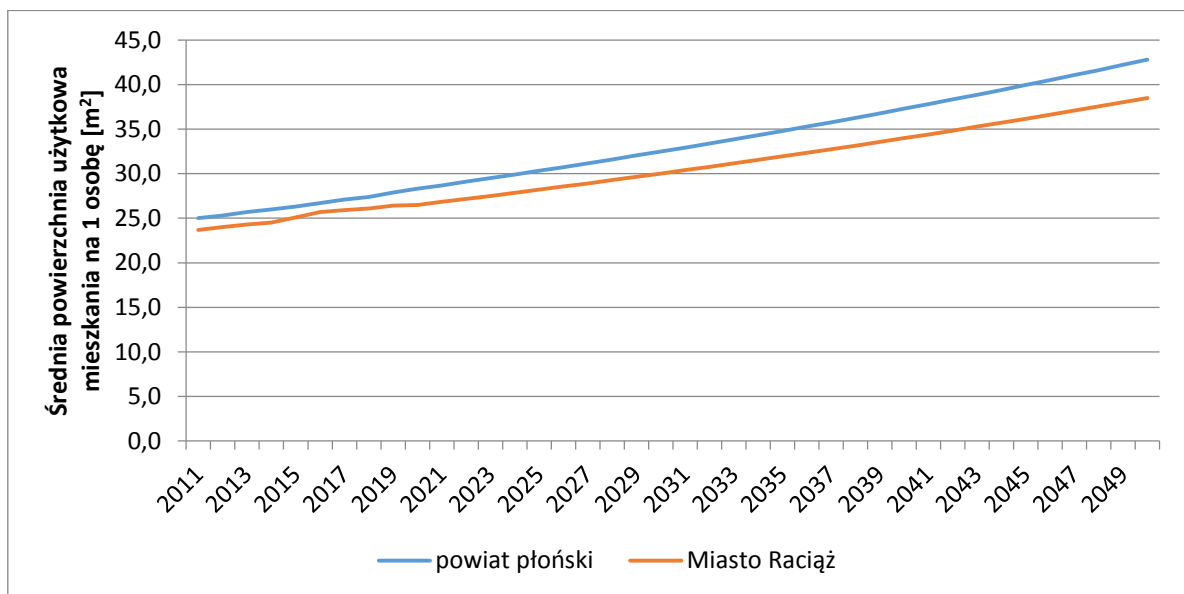


Tabela 23. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w mieście Raciąż i powiecie płońskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	rok	Miasto Raciąż [m ²]	powiat płoński [m ²]
dane	2011	23,7	25,0
	2012	24,0	25,3
	2013	24,3	25,7
	2014	24,5	26,0
	2015	25,1	26,3
	2016	25,7	26,7
	2017	25,9	27,1
	2018	26,1	27,4
	2019	26,4	27,9
	2020	26,5	28,3
prognoza	2021	26,8	28,7
	2022	27,2	29,1
	2023	27,5	29,5
	2024	27,9	29,9
	2025	28,2	30,3
	2026	28,6	30,7
	2027	28,9	31,2
	2028	29,3	31,6
	2029	29,6	32,0
	2030	30,0	32,5
	2031	30,4	32,9
	2032	30,8	33,4
	2033	31,1	33,9
	2034	31,5	34,3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

2035	31,9	34,8
2036	32,3	35,3
2037	32,7	35,8
2038	33,1	36,3
2039	33,6	36,8
2040	34,0	37,3
2041	34,4	37,8
2042	34,8	38,3
2043	35,3	38,9
2044	35,7	39,4
2045	36,2	39,9
2046	36,6	40,5
2047	37,1	41,1
2048	37,5	41,6
2049	38,0	42,2
2050	38,5	42,8

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2050 roku w mieście Raciąż średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 38,5 m², co będzie wartością niższą niż średnia dla powiatu płońskiego (42,8 m²). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy miejskiej Raciąż.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 4390 osób, wynosi 116 271 m². Do roku 2050 przewiduje się spadek liczby mieszkańców do 3599 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2050 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 138 561,5 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 22 290,5 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 28 977,65 m².

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie dwa rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna). Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w mieście Raciąż (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także politykę rozwoju miasta, dogodne połączenie komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi przy jednoczesnej niższej wartości gruntów, panujące aktualnie trendy demograficzne oraz ruch budowlany w gminie przyjęto, że 75% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 25% jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Tabela 24 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	28 977,65 m ²	
rodzaj zabudowy	wielorodzinna	jednorodzinna
procentowy udział	25%	75%
zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m ²]	7244,41	21733,24

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2050 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyniesie 7244,41 m², a mieszkaniową jednorodziną 21733,24 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2011-2020, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do grupy tej zaliczone zostały budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe.

Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 wyniosła 4 109 m², czyli średnio 410,9 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków usługowych w minionych latach. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 12 327 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową (komercyjną) wyniesie 16 025,1 m².

Jednakże powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę czynników, które dopiero wystąpią oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez władze miasta.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Standardy urbanistyczne określają, iż podstawowe usługi powinny być dostępne w zasięgu dojazdu pieszego do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy dopuszcza się odległość 1000 m. W stosunku do powyższych standardów miasto Raciąż wykazuje się w części niedostatecznym dostępem do usług, których największa koncentracja występuje w centrum miasta, przede wszystkim wzdłuż ulicy Kilińskiego. Istotnym faktem mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowania na zabudowę usługową jest dość niski poziom nasycenia miasta usługami. Obecnie mieszkańcy miasta zmuszeni są do korzystania z wielu usług w pobliskich miastach, w tym m.in. w Płońsku, Ciechanowie, Mławie, Sierpcu, Płocku. Wynika to z tego, że na terenie Raciąży, niektóre usługi są całkowicie niedostępne lub dostępne w sposób ograniczony i dlatego mieszkańcy miasta muszą dojeżdżać do sąsiednich ośrodków miejskich.

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał inwestycyjny turystyczny, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Uwarunkowania komunikacyjne i przyrodnicze miasta wpływające na dogodne warunki do rozwoju turystyki oraz bliskość wojewódzkiego ośrodka miejskiego, stwarzają dogodne warunki do lokalizacji obiektów usługowych. Są to także dobre warunki do lokalizacji terenów mieszkaniowych, które będą potrzebowały dostępu do podstawowych usług. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 200 000,0 m². W zależności od polityki miasta wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 25. Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną (oświata i ochrona zdrowia).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska – Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	277 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	69 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	11 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	350 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2050 roku powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 138 561,5 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 173 201,88 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2050 roku, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 277 miejsc, natomiast w przedszkolach 69 miejsc.

Według danych Urzędu Miejskiego w Raciążu, w roku szkolnym 2021/2022 w mieście działały 4 placówki edukacji ponadpodstawowej: Zespół Szkół w Raciążu (placówka publiczna, w skład którego wchodzi Liceum Ogólnokształcące, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Technikum oraz Szkoła Branżowa, a do którego uczęszcza 446 uczniów), Społeczne Liceum Ogólnokształcące STO w Raciążu, Publiczna Szkoła Policealna STO w Raciążu, Niepubliczne Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego STO w Raciążu, 1 szkoła podstawowa (340 uczniów), 2 przedszkola (152 dzieci), w tym 1 niepubliczne. Na terenie miasta aktualnie nie znajduje się żaden żłobek.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (277) z liczbą miejsc istniejących (340) wynika, że w perspektywie do roku 2050 roku nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach podstawowych. Wynika to ze spadku ogólnej liczby ludności miasta oraz zmniejszania się udziału ludności w wieku szkolnym w całkowitej populacji miasta. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istniejąca ilość usług oświaty w zakresie szkolnictwa podstawowego jest wystarczająca, a być może nawet w przyszłości wystąpi konieczność reorganizacji placówek polegającej na zamknięciu szkół o małej liczbie uczniów.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 69 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 152 dzieciom. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nowe miejsca w przedszkolach.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w Raciążu nie istnieje żaden żłobek, w związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2050 roku istnieje zapotrzebowanie na 11 miejsc w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do przewijania, kojec do raczkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dziecinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w mieście Raciąż istnieje zapotrzebowanie na około 200 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2050 r. powinna wynosić minimum 350 m². Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wielokrotnie przekracza wyznaczoną minimalną powierzchnię – na terenie miasta znajduje się Przychodnia Poradni Rodzinnej "Zdrowie" oraz Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "MADENT-MED"

zapewniających łącznie ok. 1105,96 m² powierzchni usługowej. W związku z tym nie ma zapotrzebowania na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku 2050.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć większą liczbę mieszkańców.

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową tj. komercyjną i publiczną wynosi **200 200 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

W pierwszym etapie do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowywanych budynków o tej funkcji w latach 2011-2020. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanym okresie wyniosła 15 003 m², czyli średnio około 1500,3 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2050 roku będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 45 009 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną wyniesie 58 511,7 m².

W związku ze strategicznym położeniem wzdłuż drogi krajowej nr 60, pomiędzy takimi ośrodkami miejskimi jak Płock, Ciechanów, Sierpc, w perspektywie do 2050 roku realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną może być wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w poprzednich latach, dlatego skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 150 000,0 m². W zależności od polityki miasta wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną może ulegać modyfikacjom.

Podsumowanie

Tabela 26. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).

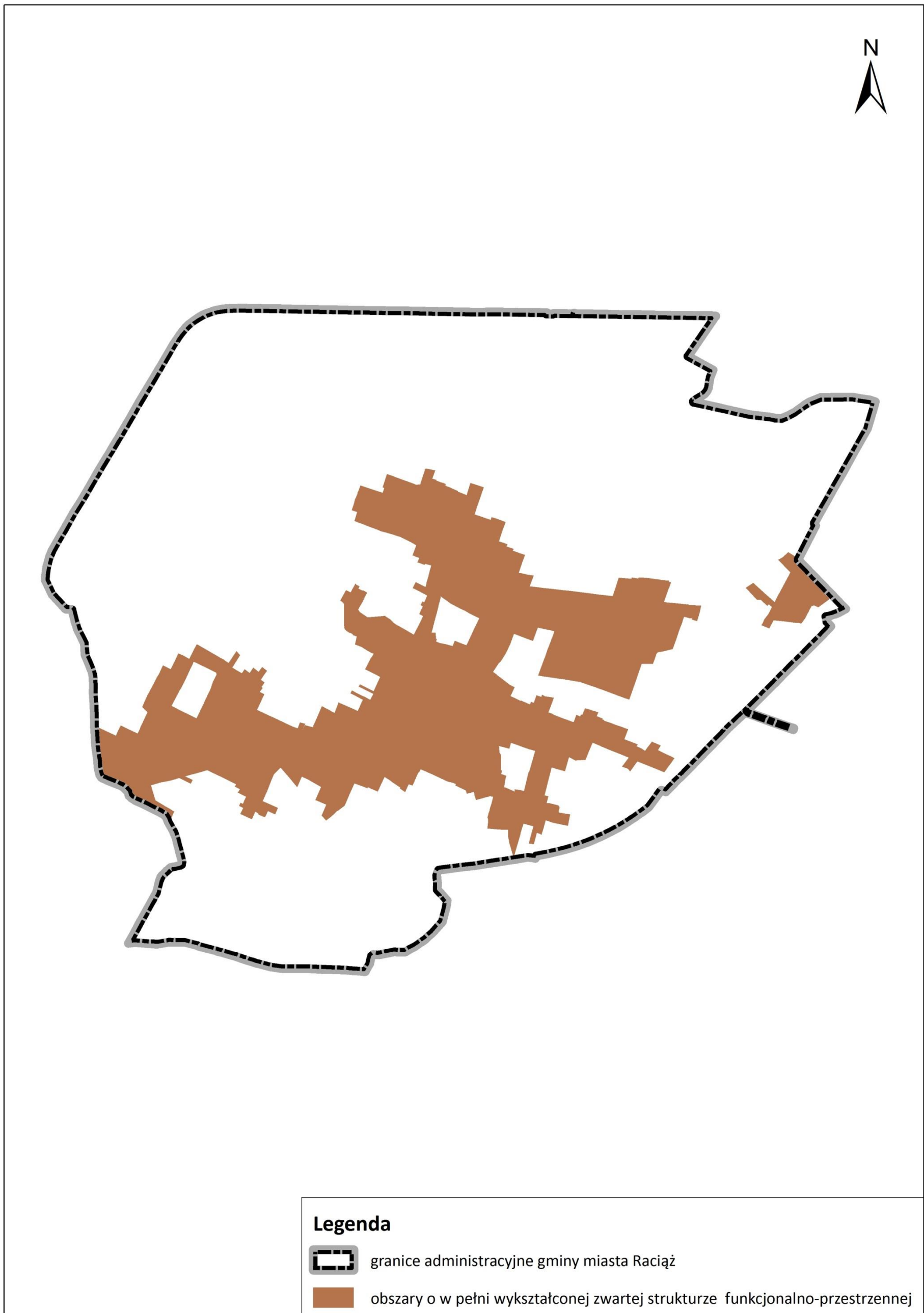
Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa	28 977,65
usługowa (komercyjna)	200 000
usługowa publiczna (oświata)	200
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	brak
usługowa publiczna (usługi administracji)	brak
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	150 000

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby aktualizacji.

IX.3.3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy miejskiej Raciąż wyznaczono 2 obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m.

Rysunek 188 Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było wykonanie analizy, na podstawie której wskazano tereny znajdujące się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nieobjęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Na terenie Raciąża obowiązuje obecnie 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

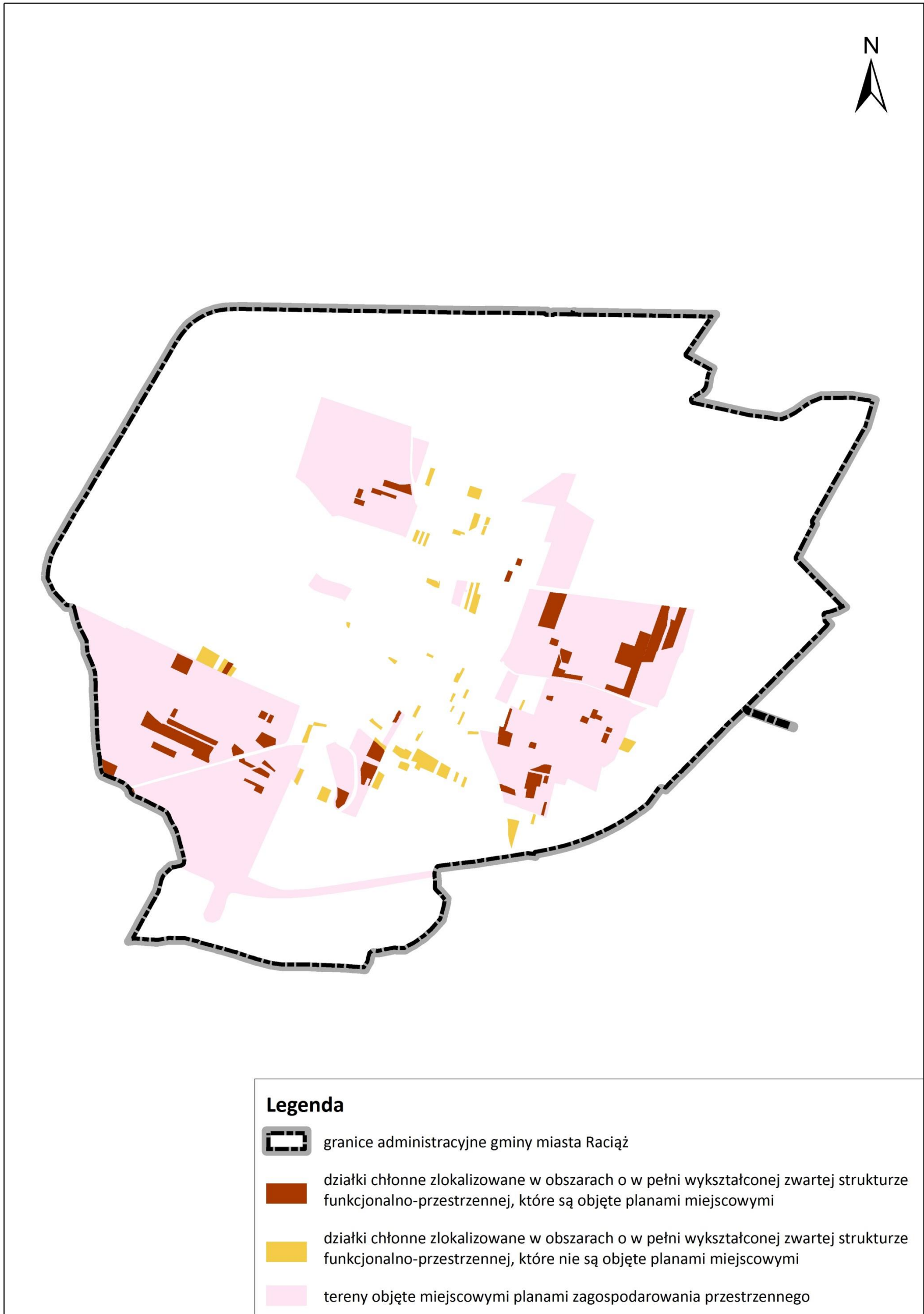
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZP i ZS, dla których ze względu na podstawowe przeznaczenie określone w planie oraz charakter terenów zmniejszono wskaźnik do 15%) oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 2 (ze względu na podstawowe przeznaczenie określone w planie oraz charakter terenów PU przyjęto, że średnia liczba kondygnacji wyniesie 1,5, zaś w przypadku terenu produkcyjnego, oznaczonego symbolem E6P/02 – 1)– takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

W przypadku funkcji mieszanych np. MN/U96 przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Ponadto w sytuacji, gdy w ramach terenu mieszkaniowo-usługowego umożliwiono lokalizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej z usługami, np. MU/E1 – przyjęto następujący rozkład funkcji: 50% dla zabudowy mieszkaniowej, z czego 50% dla jednorodzinnej, a 50% dla wielorodzinnej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Ze względu na podstawowe przeznaczenie określone w planie oraz charakter terenów KK oraz ZN/RO/MR przyjęto, że dopuszczalne przeznaczenie budowlane zajmie maksymalnie 25% terenu możliwego do zabudowy.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 199 Działki chłonne w obszarach o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Tabela 27 Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych (źródło: opracowanie własne)

Nr uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]						
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	zagrodowa	
XXII/124/97	B 18 MN/U/96	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	2029,09	-	-	40*	-	-	2*	405,82	811,63	649,31	324,65		324,65				
XXXI/26/2002	8MN/01	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1531,777	-	-	40*	-	-	2*	306,36	612,71	490,17	490,17						
VI/46/2003	E6P/02	teren przemysłu rolno-spożywczego	2044,223295	-	-	40*	-	-	1*	408,84	408,84	327,08					327,08		
	E8ZN/RO/MR/02	teren zieleni niskiej z uprawami rolniczo-ogrodniczymi i dopuszczeniem zabudowy	8289,886712	-	-	40*	-	-	1	414,49	414,49	331,60							331,60
XVI/106/2012	KK/E1, KK/F1	tereny komunikacji kolejowej (dopuszczając lokalizację także innych funkcji publicznych w tym technicznych, a także obiektów gastronomicznych, biurowych oraz handlowych i usługowych)	5475,78	-	-	40*	-	12	2*	273,79	547,58	438,06			219,03	219,03			
	MN/B2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	653,83	-	0,6		40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		196,15	156,92	156,92						
	MN/B4		2732,08	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1229,43	983,55	983,55						

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	MN/B6		626,01	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		281,71	225,36	225,36				
	MN/B7		1159,05	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		521,57	417,26	417,26				
	MN/B10		4764,88	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2144,19	1715,36	1715,36				
	MN/B12		6802,74	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2380,96	1904,77	1904,77				
	MN/B13		737,69	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		331,96	265,57	265,57				
	MN/G1		1181,08	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		413,38	330,70	330,70				
	MN/G2		6657,80	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2330,23	1864,18	1864,18				
	MN/G5		1019,44	-	0,6	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		305,83	244,67	244,67				
	MU/A3		6287,04		-	40*	-	16 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	5	1257,41	6287,04	5029,63		2514,82	2514,82		
	MU/A4	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami rzemieślniczymi z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych	8334,23		-	40*	-	16 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	5	1666,85	8334,23	6667,38		3333,69	3333,69		
	MU/D1,D2		20265,09	-	-	40*	-	12	4	4053,02	16212,07	12969,66	3242,41	3242,41	6484,83		

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	MU/E1,E2		2052,76	-	-	40*	-	12	4	410,55	1642,21	1313,77	328,44	328,44	656,88		
	MU/F2/F1		5137,30	-	-	40*	-	12	4	1027,46	4109,84	3287,87	821,97	821,97	1643,94		
	MW/B2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	2018,50	-	1	-	35	12	4		1009,25	807,40		807,40			
	MW/B3		883,36	-	1,2	-	30	16	5		530,01	424,01		424,01			
	PU/A3,A1	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	38936,70	-	-	40*	-	18 wyłącznie dla obiektów produkcyjno-magazynowych, dla pozostałych obiektów 12	1,5*	7787,34	11681,01	9344,81			4672,40	4672,40	
	PU/D1/J1		24235,73	-	-	40*	-	18 wyłącznie dla obiektów produkcyjno-magazynowych, dla pozostałych obiektów 12	1,5*	4847,15	7270,72	5816,58			2908,29	2908,29	
	U/B1	teren zespołu szkolnego i obiektów sportowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych	2623,34	-	1,5	-	25	21	4		1967,51	1574,01			1574,01		
	U/F1/D1	teren zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem biur i innych funkcji nieuciążliwych	3316,75	-	2	-	15	21	4		3316,75	2653,40			2653,40		
	ZS/S1	teren sportu i rekreacji, przeznaczony dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz innych obiektów służących obsłudze tych funkcji	3700,76	-	-	15*	-	12/-	2*	277,56	555,11	444,09			444,09		
	RM/B3	tereny zabudowy zagrodowej	785,03	-	0,5		40	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		196,26	157,01				157,01	

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	RM/A1		8638,23	-	0,4		50	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		1727,65	1382,12					1382,12	
	ZP/A2/A3	tereny zieleni miejskiej, tereny wód powierzchniowych, przeznaczone dla celów publicznych rekreacji wypoczynku, tworzące miejski system przyrodniczy	6335,237434						15*	7,5	1	475,14	475,14	380,11			380,11	
XVI/107/2012	MN/T1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1094,773106		1,2		30		12	2, MW-3, 3 (3 w pasie do 18m od linii zabudowy ulic Warszawskiej i Nowo-projektowanej t12 KD.L)		656,86	525,49	525,49				
												Suma	13841,47	11472,74	25411,94	2617,24	7907,77	1870,72

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

W przypadku terenów niezabudowanych, a nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w oparciu o średnie wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych funkcji wynikające z jej charakteru i założenie, że zostaną one wykorzystane w 50%.

Przyjęto iż, perspektywie kolejnych 30 lat rozkład terenów dla poszczególnych funkcji zabudowy powstającej na chłonnych, nieobjętych mpzp działkach w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie następujący: 75% zabudowa mieszkaniowa (z czego 75% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 25% zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), 15% zabudowa usługowa komercyjna i 10% zabudowa produkcyjna. W ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nieobjętymi planami.

W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,4. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto średnią liczbę kondygnacji równą 3, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej równą 2, zaś dla zabudowy produkcyjnej – 1. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy w mieście Raciąż. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 28 Chłonność terenów nieobjętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m ²]	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	40983,39	0,40	2,00	16393,36	13114,69
mieszkaniowa wielorodzinna	13661,13	0,40	3,00	8196,68	6557,34
usługowa komercyjna	10928,90	0,40	2,00	4371,56	3497,25
produkcyjna	7285,94	0,40	1,00	1457,19	1165,75

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 29 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	26 956,16
mieszkaniowa wielorodzinna	18 030,09
usługowa komercyjna	28 909,19
usługowa publiczna	2 617,24
produkcyjna	9 073,52
zagrodowa	1 870,72
Suma:	87 456,91

IX.3.4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3

Na terenie gminy miejskiej Raciąż obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 21,9% jej obszaru. Wyliczenia chłonności położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono, na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwiała ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

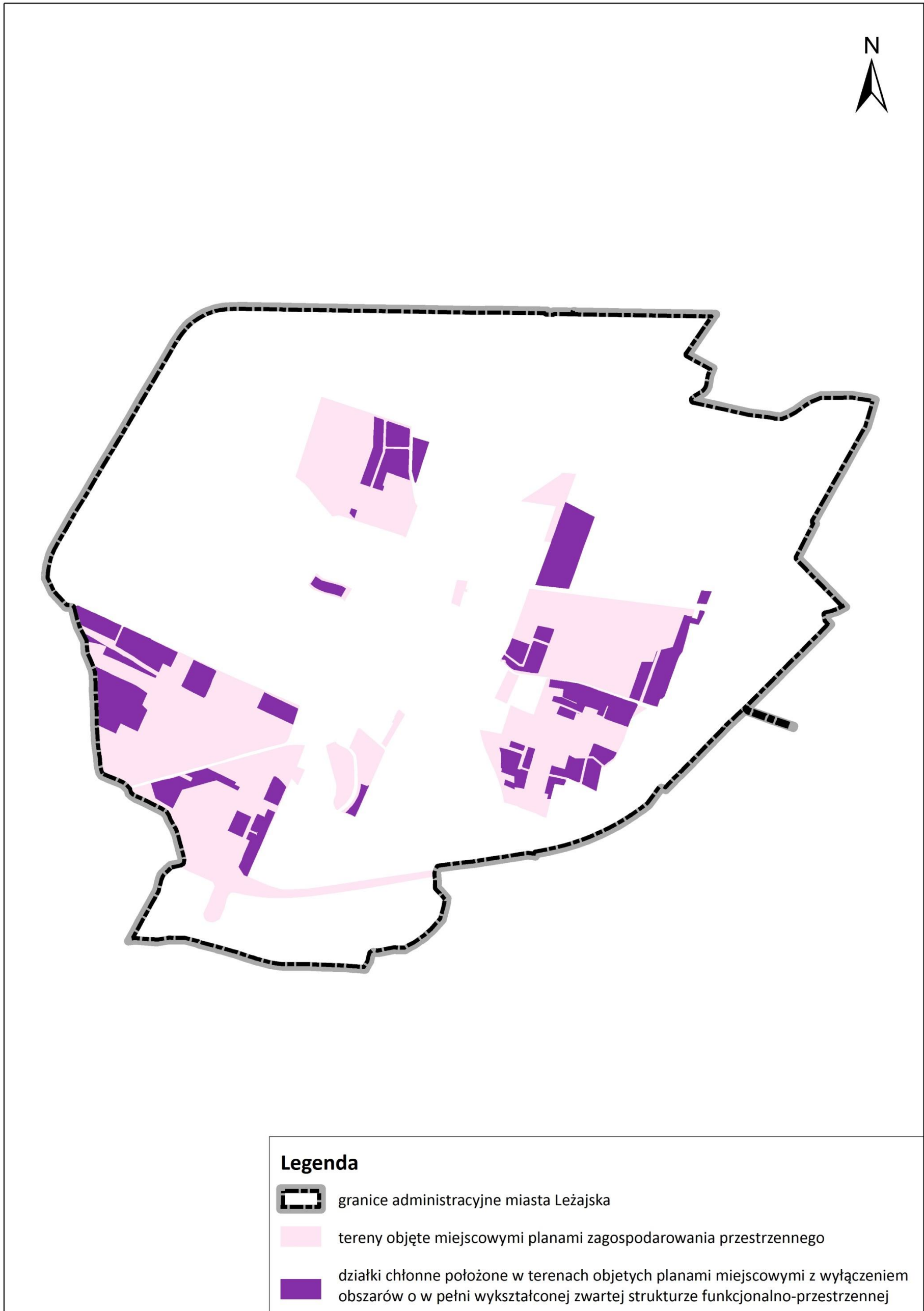
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZP, dla których ze względu na podstawowe przeznaczenie określone w planie oraz charakter terenów zmniejszono wskaźnik do 15%) oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 2 (za wyjątkiem terenu przemysłu, składów, magazynów oznaczonego symbolem P/96, dla którego zmniejszono wskaźnik do 1 oraz terenów PU, dla których przyjęto średnią liczbę kondygnacji równą 1,5) – takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem *). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

W przypadku funkcji mieszanych np. 7MN/Ur/01, – przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Ponadto w sytuacji, gdy w ramach terenu mieszkaniowo-usługowego umożliwiono lokalizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej z usługami, np. MU/F2 – przyjęto następujący rozkład funkcji: 50% dla zabudowy mieszkaniowej, z czego 50% dla jednorodzinnej, a 50% dla wielorodzinnej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Ze względu na podstawowe przeznaczenie określone w planie oraz charakter terenu ZN/RO/MR przyjęto, że dopuszczalne przeznaczenie budowlane zajmie maksymalnie 25% terenu możliwego do zabudowy.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 20 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Tabela 30 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Nr uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
XXII/124/97	B 19P/96	Teren przemysłu, składów, magazynów	58974,54	-	-	40*	-	-	1*	11794,91	11794,91	9435,93						9435,93
XXXI/26/2002	1MN/01, 2MN/01	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14877,82			40*			2*	2975,56	5951,13	4760,90	4760,90					
	7MN/Ur/01	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z rzemiosłem usługowym	7329,99			40*			1	1466,00	1466,00	1172,80	586,40		586,40			
VI/46/2003	E8 ZN/RO/MR/02	Teren zieleni niskiej z uprawami rolniczo-ogrodniczymi i dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	5161,86	-	-	40*	-	-	1	258,09	258,09	206,47		206,47				
XVI/106/2012	MN/B2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4401,24	-	0,6	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1320,37	1056,30	1056,30					
	MN/B3		3305,96		0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1487,68	1190,14	1190,14					
	MN/B4		627,83	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		282,52	226,02	226,02					
	MN/B5		4061,00	-	0,8	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1624,40	1299,52	1299,52					
	MN/B8		7175,18	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2511,31	2009,05	2009,05					
	MN/B11		4606,44	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2072,90	1658,32	1658,32					
	MN/B12		4501,78	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1575,62	1260,50	1260,50					
	MN/B13		4133,21	-	0,9	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		1859,94	1487,96	1487,96					

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

MN/G1		940,77	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		329,27	263,42	263,42				
MN/G2		5886,99	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		2060,45	1648,36	1648,36				
MN/G3		12709,33	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		4448,27	3558,61	3558,61				
MN/G4		11472,75	-	0,7	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		4015,46	3212,37	3212,37				
MN/G5		15420,85	-	0,6	-	40	9,5 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	3		4626,25	3701,00	3701,00				
MU/A4	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami rzemieślniczymi z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych	5205,37		-	40*	-	16 (dla obiektów innych niż mieszkalne)	5	1041,07	5205,37	4164,29		2082,15	2082,15		
MU/F2		24570,55	-	-	40*	-	12	4	4914,11	19656,44	15725,15	3931,29	3931,29	7862,57		
MW/B1		1967,86		1,2			16	5		1180,71	944,57		944,57			
MW/B2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	6172,25	-	1	-	35	12	4		3086,12	2468,90		2468,90			
MW/B3		3486,80	-	1,2	-	30	16	5		2092,08	1673,67		1673,67			
PU/A3	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	7678,00	-	-	40*	-	18 wyłącznie dla obiektów produkcyjno-magazynowych, dla pozostałych obiektów 12	1,5*	1535,60	2303,40	1842,72			921,36	921,36	
PU/D-E1		2010,06	-	-	40*	-	18 wyłącznie dla obiektów produkcyjno-magazynowych, dla pozostałych obiektów 12	1,5*	402,01	603,02	482,42			241,21	241,21	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	PU/D1		102659,61	-	-	40*	-	18 wyłącznie dla obiektów produkcyjno-magazynowych, dla pozostałych obiektów 12	1,5*	20531,92	30797,88	24638,31				12319,15	12319,15
	RM-A1		27344,49	-	0,4		50	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		5468,90	4375,12		4375,12			
	RM-B1	tereny zabudowy zagrodowej	5677,76		0,4		50	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		1135,55	908,44		908,44			
	RM-B2		9207,70		0,4		50	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		1841,54	1473,23		1473,23			
	RM-F1		27576,66		0,4		50	9, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości kalenicy dachów o spadkach wyższych niż 50% do 12m	2		5515,33	4412,27		4412,27			
	U/A1		teren hali targowej lub administracji, biur, sportu, rekreacji, kultury z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych	8041,69		2,5			21	3		10052,12	8041,69				8041,69

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

	U/B1	teren zespołu szkolnego i obiektów sportowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych	5210,60	-	1,5	-	25	21	4		3907,95	3126,36					3126,36	
	ZP/A1		13618,67			15*		7,5	1	1021,40	1021,40	817,12					817,12	
	ZP/A4/A3		5916,08			15*		7,5	1	443,71	443,71	354,96					354,96	
	ZP/B2		32362,53			15*		7,5	1	2427,19	2427,19	1941,75					1941,75	
	ZP/B4	tereny zieleni miejskiej, tereny wód powierzchniowych, przeznaczone dla celów publicznych rekreacji	480,40			15*		7,5	1	36,03	36,03	28,82					28,82	
	ZP/D1	wypoczynku, tworzące miejski system przyrodniczy	9529,95			15*		7,5	1	714,75	714,75	571,80					571,80	
	ZP/D2		17779,15			15*		7,5	1	1333,44	1333,44	1066,75					1066,75	
	ZP/E1		12364,65			15*		7,5	1	927,35	927,35	741,88					741,88	
	ZP/G3		453,27			15*		7,5	1	34,00	34,00	27,20					27,20	
VII/60/2019	1MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	10456,096	0,05	1,2	40	40	MU-12, G-7			6273,657714	5018,93	2509,46				2509,46	
												Suma	34359,62	11375,53	11100,57	26522,30	16718,34	22917,65

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

IX.3.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 31 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2050 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	21733,24	26 956,16	34359,62	61 315,78	-39 582,54
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7244,41	18 030,09	11100,57	29 130,66	-21 886,25
Zabudowa zagrodowa	0	1 870,72	11375,53	13 246,25	-13 246,25
Zabudowa usługowa	200 200	31 526,43	43240,64	74 767,07	125 432,93
Zabudowa produkcyjna	150 000	9 073,52	22917,65	31 991,17	118 008,83

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że tylko w przypadku funkcji zabudowy usługowej i produkcyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę pozostałych funkcji jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w związku z czym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych pod te funkcje.

IX.4 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa uchwalone przez Radę Miejską strategie, plany i programy, w tym m.in. „Strategia Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2026” czy „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Raciąż na lata 2021– 2034.”

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Raciąż na lata 2021– 2034” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców miasta poprzez m. in.

prowadzenie projektu pn. "Nasz Nowy Dom - wspieranie dla rodzin i pieczy zastępczej w Powiecie Płońskim", wzrost potencjału kulturalnego regionu poprzez rozwój infrastruktury kulturalnej w Gminie Miasto Raciąż, termomodernizacja oraz poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej w Gminie Miasto Raciąż, Program priorytetowy pn. „Czyste Powietrze”, budowa budynku komunalnego mieszkalnego przy ul. Akacjowej, przebudowa ulicy Polne, budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Akacjowej oraz opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż.

„Strategia Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2026” wskazuje pięć celów strategicznych: 1. Pozyskanie inwestorów głównie z zewnątrz, jak też ożywienie inwestycji realizowanych przez kapitał lokalny – wzrost przedsiębiorczości oraz poprawa zdolności adaptacyjnych i konkurencyjności małych i średnich firm, 2. Zwiększenie konkurencji potencjału kwalifikacyjnego zasobów ludzkich, 3. Poprawa warunków życia mieszkańców, 4. Poprawa jakości środowiska przyrodniczego, 5. Zapewnienie właściwych kierunków rozwoju kultury, sportu i rekreacji, w ramach których wyodrębniono cele operacyjne i zadania realizacyjne. Zadania priorytetowe wyznaczone w „Strategii Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2026” pokrywają się z zamierzeniami przewidzianymi w WPF. Realizacja postanowień Strategii stanie się możliwa przy pomocy funduszy pochodzących m.in. z budżetu Gminy Miasto Raciąż, budżetu innych gmin, w przypadku nawiązania współpracy przy realizacji inwestycji, Środków partnerów lokalnych i instytucji zaangażowanych w realizację Strategii, budżetu samorządu powiatowego, województwa mazowieckiego, budżetu państwa, środków z Unii Europejskiej w ramach prowadzonej polityki strukturalnej i polityki spójności, kredytów i pożyczek komercyjnych oraz środków prywatnych, w przypadku realizowania przedsięwzięć na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Miasto Raciąż może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2014-2020 w tym Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Analiza dochodów i wydatków miasta wykazała jego stabilną sytuację finansową.

Tabela 32 Wykaz dochodów i wydatków miasta Raciąż w latach 2011-2020 (źródło: Informacje z wykonania budżetu miasta Raciąż za lata 2011-2020).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	15 037 584,70	14 137 553,43	900 031,27
2012	15 724 529,46	15 970 620,49	-246 091,03
2013	16 046 916,45	15 122 213,08	924 703,37
2014	16 334 191,19	16 621 039,48	-286 848,29
2015	17 857 080,43	18 617 409,53	-760 329,1
2016	21 667 678,72	20 040 925,68	1 626 753,04
2017	22 773 161,09	23 216 112,52	-442 951,43

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

2018	26 392 645,08	29 923 168,13	-3 530 523,05
2019	29 725 305,36	29 185 393,98	539 911,38
2020	26 024 346,55	27 107 430,79	-1 083 084,24

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2021-2034 zakłada od 2022 roku nadwyżkę dochodów nad wydatkami.

Tabela 33 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków miasta Raciąż w latach 2021-2034 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2021-2034”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2021	26 218 552,91	29 162 895,46	-2 944 342,55
2022	30 219 572,42	29 622 648,42	596 924,00
2023	24 005 125,00	23 408 201,00	596 924,00
2024	23 748 673,00	23 151 749,00	596 924,00
2025	23 887 125,00	23 290 201,00	596 924,00
2026	24 117 125,00	23 520 201,00	596 924,00
2027	24 302 948,00	23 706 066,00	596 882,00
2028	24 388 820,00	23 788 820,00	600 000,00
2029	24 623 000,00	24 023 000,00	600 000,00
2030	24 823 000,00	24 223 000,00	600 000,00
2031	24 950 513,29	24 729 424,00	221 089,29
2032	25 050 000,00	24 650 000,00	400 000,00
2033	25 240 000,00	24 640 000,00	600 000,00
2034	25 430 000,00	24 898 689,40	531 310,60

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Prognozuje się, że wskaźnik ten od 2023 r. będzie stale maleł – nastąpi spadek z 3,66% do 0%. W związku z powyższym miasto Raciąż w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez ewentualne zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 34. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia miasta Raciąż w latach 2021-2034 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2021-2034”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2021	%	2,11	9,17
2022	%	3,65	4,20
2023	%	3,66	3,80
2024	%	3,06	6,60
2025	%	3,05	9,66
2026	%	3,02	5,72

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

2027	%	2,99	4,50
2028	%	2,39	5,36
2029	%	2,36	6,43
2030	%	2,34	6,11
2031	%	0,12	5,74
2032	%	0,00	5,06
2033	%	0,00	4,61
2034	%	0,00	4,42

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż miasto Raciąż posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Raciąż, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie zmiany liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych. Wiąże się to z koniecznością utrzymania obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na realizację ww. inwestycji. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu miasta Raciąż wskazują, że posiada ono możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze miasta związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co z kolei warunkuje większe możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych miasta, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, które będą wykorzystywały istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, zasadne jest stwierdzenie, że miasto Raciąż posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych działań rozłożona będzie w czasie i przeprowadzana etapowo, zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IX.5 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne miasta Raciąża, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dość dobrze rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2050 w mieście Raciąż powstanie konieczność zapewnienia dodatkowego obiektu socjalnego – żłobka, mającego na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych miasta, władze miasta zdecydują czy obiekt powstanie jako nowy budynek czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające ze realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IX.6 Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów o tej funkcji poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji usługowej wynosząca 125 432,93 m² powierzchni użytkowej oraz produkcyjnej wynosząca 118 008,83 m² powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, budynek usługowy będzie miał 2 kondygnacje, a produkcyjny będzie miał 1 kondygnację, współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy średnio 40%, wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usługowej o powierzchni 19,6 ha oraz produkcyjnej o powierzchni 36,9 ha.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan własności gruntów na obszarze Gminy Miasta Raciąż przedstawiono na podstawie informacji Urzędu Miejskiego w Raciążu. Zestawienie własności gruntów na terenie Gminy Miasta Raciąż przedstawiono w podziale na grunty Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, osób fizycznych, spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych, wspólnot gruntowych, spółek prawa handlowego, gmin, powiatów i województw.

Mapa stanu własności gruntów na obszarze Gminy Miasta Raciąż zostało przedstawione tylko i wyłącznie dla obszarów należących do gminy. Gmina posiada w swoich zasobach grunty, które stanowią 2,44% powierzchni gminy. Do gruntów tych należą przede wszystkim tereny dróg, grunty pod placówkami oświatowymi i innymi obiektami użyteczności publicznej. Najwięcej gruntów gminnych zlokalizowanych jest w centralnej części gminy.

Tabela 42 Zestawienie własności gruntów na terenie Gminy Miasta Raciąż (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu)

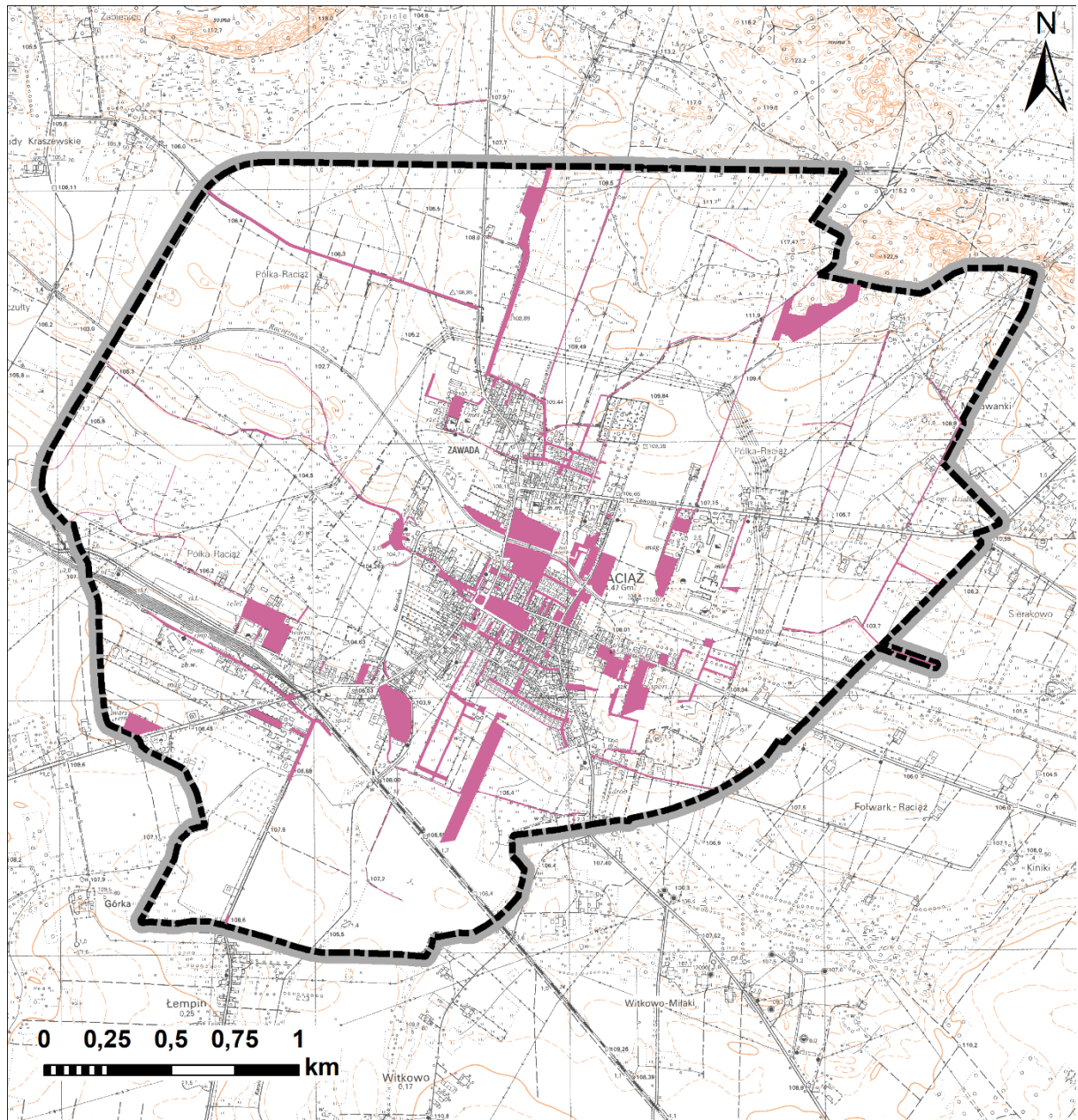
	pow. w ha	procentowy udział w pow. gminy
Grunty Skarbu Państwa	33	3,93%
Grunty wchodzące w Skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	1	0,11%
Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	0	0,00%
Grunty przekazane w trwały zarząd	0	0,00%
Grunty zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	0	0,00%
Grunty Skarbu Państwa przekazane Agencji Mienia Wojskowego	0	0,00%
Grunty Skarbu Państwa przekazane Wojskowej Agencji Mieszk.	0	0,00%
Grunty Skarbu Państwa pokryte wodami powierzchniowymi	6	0,71%
Grunty zajęte pod drogi publiczne	26	3,09%
Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	15	1,78%
Wieczyste użytkowanie osób fizycznych	6	0,71%
Wieczyste użytkowanie państwowych osób prawnych	0	0,00%
Wieczyste użytkowanie spółdzielni mieszkaniowych	0	0,00%
Wieczyste użytkowanie pozostałych osób	9	0,01%
Grunty spółek Skarbu Państwa państwowych osób prawnych	11	1,07%
Grunty gmin i związków międzygminnych	55	6,55%
Gminny Zasób Nieruchomości	18	2,14%
Grunty w trwałym zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych	0	0,00%
Grunty zajęte pod drogi gminne	37	4,41%
Grunty gmin i związków międzygminnych w wieczystym użytkowaniu	4	0,47%
Grunty gmin – wieczyste użytkowanie osób fizycznych	2	0,23%
Grunty gmin – wieczyste użytkowanie gminnych osób prawnych	0	0,00%
Grunty gmin – wieczyste użytkowanie spółdzielni mieszkaniowych	0	0,00%
Grunty gmin – wieczyste użytkowanie pozostałych osób	2	0,23%
Grunty gmin i innych osób prawnych, których organami założycielskimi są organy gmin	1	0,11%
Grunty gminnych osób prawnych	1	0,11%
Grunty powiatowych osób prawnych	0	0,00%

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA RACIĄŻA

Grunty wojewódzkich osób prawnych	0	0,00%
Grunty osób fizycznych	683	81,40%
Grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych	449	53,51%
Grunty niewchodzące w skład gospodarstw rolnych	234	27,89%
Grunty spółdzielni	2	0,23%
Grunty rolniczych spółdzielni produkcyjnych	0	0,00%
Grunty spółdzielni mieszkaniowej	2	0,23%
Grunty pozostałe	0	0,00%
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	9	1,07%
Grunty wspólnot gruntowych	0	0,00%
Grunty powiatów	6	0,71%
Powiatowy Zasób Nieruchomości	3	0,35%
Grunty powiatów przekazane w trwałą zarząd jednostek organizacyjnych	3	0,35%
Grunty zajęte pod drogi powiatowe	0	0,00%
Grunty powiatów przekazane w użytkowanie wieczyste	0	0,00%
Grunty powiatów - wieczyste użytkowanie osób fizycznych	0	0,00%
Grunty powiatów - wieczyste użytkowanie osób prawnych	0	0,00%
Grunty powiatów - wieczyste użytkowanie spółdzielni mieszkaniowych	0	0,00%
Grunty powiatów - wieczyste użytkowanie pozostałych osób	0	0,00%
Grunty województw	0	0,00%
Wojewódzki Zasób Nieruchomości	0	0,00%
Grunty województw przekazane w trwałą zarząd jednostek organizacyjnych	0	0,00%
Grunty zajęte pod drogi wojewódzkie	0	0,00%
Grunty województw przekazane w użytkowanie wieczyste	0	0,00%
Grunty województw - wieczyste użytkowanie osób fizycznych	0	0,00%
Grunty województw - wieczyste użytkowanie osób prawnych	0	0,00%
Grunty województw - wieczyste użytkowanie spółdzielni mieszkaniowych	0	0,00%
Grunty województw - wieczyste użytkowanie pozostałych osób	0	0,00%
Grunty spółek prawa handlowego	20	2,38%
Grunty spółek prawa handlowego	20	2,38%
Grunty partii politycznych i stowarzyszeń	0	0,00%
Grunty pozostałe	0	0,00%

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 21 Stan własności gruntów na terenie Gminy Miasta Raciąż (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu)



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta

STAN WŁASNOŚCI

■ grunty gminne

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

XI.1 Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych

Teren miasta Raciąż położony jest w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Pólka-Raciąż.

Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu

Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony Rozporządzeniem Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 91 poz. 2456 ze zm.). Obszar obejmuje tereny chronione za względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Lokalizacja obszaru związana jest z doliną Wkry oraz jej dopływów. Mozaika siedlisk roślinności przywodnej (łągi, trzcinowiska, szuwały), łąki ekstensywne sprzyja utrzymaniu trwałych powiązań przyrodniczych pomiędzy terami cennymi przyrodniczo oraz mniejszymi ciekami. Rzeka charakteryzuje się znaczną różnorodnością przepływu: w niektórych miejscach płynie wolno meandrując, w innych natomiast zmienia się w rwący potok. Zmienność przepływów wiąże się z występowaniem różnego rodzaju siedlisk roślin oraz zwierząt.

W Obszarze zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m na terenie Natura 2000 oraz 50 m na terenie poza Naturą 2000 od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2017 r. poz.1566 i 2180 oraz z 2018 r. poz. 650 i 710) - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

1a. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie dotyczy wykonywania działań zapewniających bezpieczeństwo sanitarno-epidemiologiczne oraz mających na celu ochronę zdrowia lub życia.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

2a. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy:

1) tworzących zadrzewienia śródpolne:

a) krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m²,

b) drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm

- których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;

2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie roszą szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20.000m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia z 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005r. Nr 228, poz. 19471)) oraz zgodnie z ustaleniami wynikającymi z zatwierdzonych w dniu wejścia w życie rozporządzenia dokumentacji geologicznych.

3a. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy terenów, na których wykonywanie prac ziemnych związane jest z koncesją na wydobywanie kopalin ze złóż

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy działek o nr ew. 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 120 położonych w obrębie Sułkowo Borowe, gm. Strzegowo, działek o nr ew. 19/2, 19/3 położonych w obrębie Józefowo Dąbrowskie, gm. Strzegowo, działki o nr ew. 648 położonej w obrębie Dąbrowa, gm. Strzegowo, działek o nr ew. 4 i 5 położonych w obrębie Pniewo Wielkie, gmina Regimin, działek o nr ew. 4, 5, 9 położonych w obrębie Modetka, gm. Ciechanów, działek o nr ew. 41 i

42 położonych w obrębie Dalnia, gm. Strzegowo, działki o nr ew. 343 w obrębie Mdzewo, gm. Strzegowo, działki o nr ew. 281 w obrębie Strzegowo – Osada, gm. Strzegowo, działek o nr ew. 165/2, 166/2, 167/2, 239/3 położonych w obrębie Unikowo, gm. Strzegowo i działek o nr ew. 125/2, 126/1 położonych w obrębie Sułkowo Borowe, gm. Strzegowo.

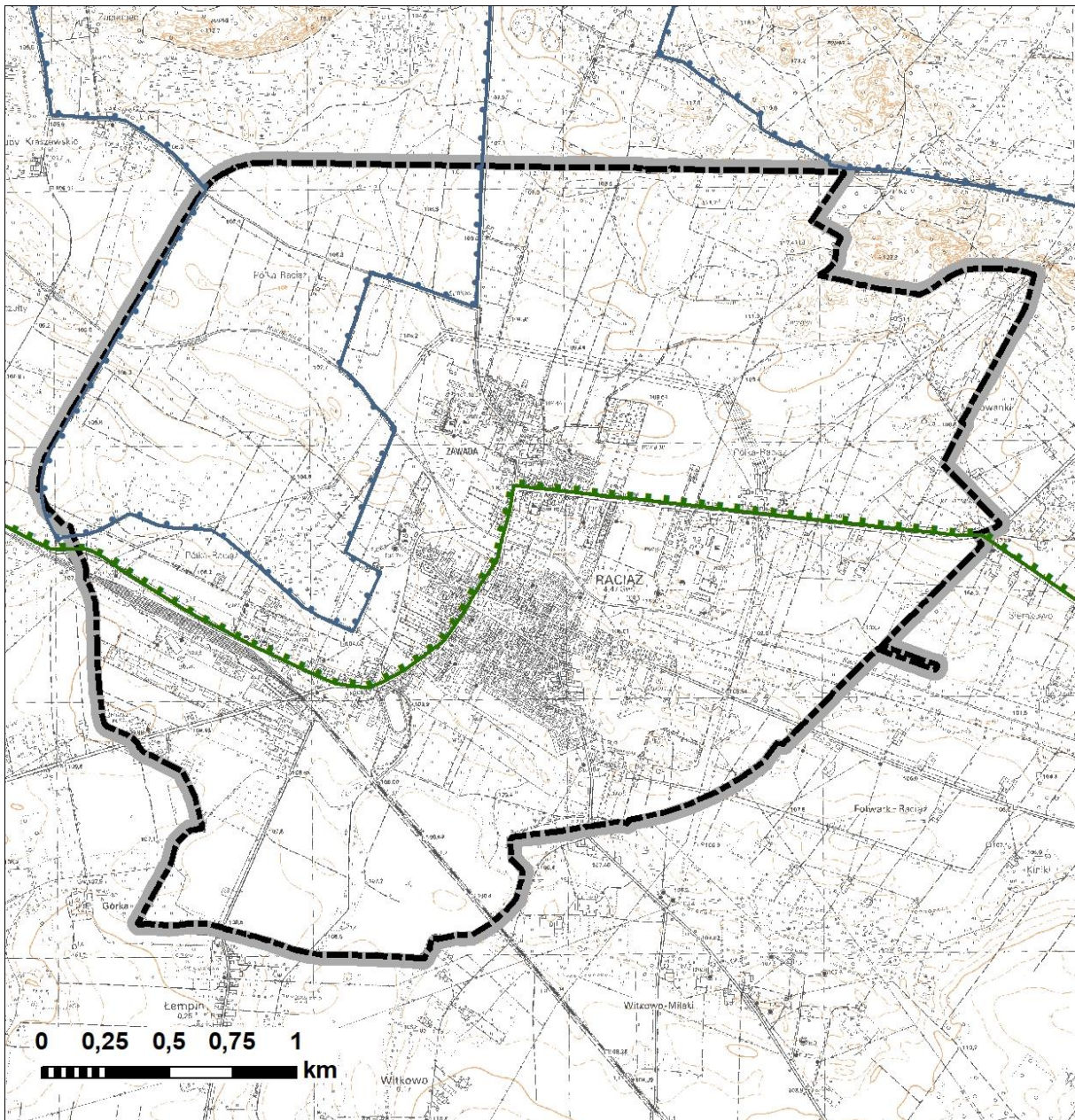
Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Pólka-Raciąż

Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy został utworzony Rozporządzeniem Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 września 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Pólka – Raciąż” (Dz. Urz. Maz. Nr 239, poz. 6411, ze zm.). Zespół przyrodniczo-krajobrazowy stanowi fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne.




W stosunku do Zespołu zakazuje się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) umieszczania tablic reklamowych.

Rysunek 20 Istniejące formy ochrony przyrody (źródło: opracowanie własne na podstawie warstw i danych pozyskanych z GDOŚ)



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu
-  Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Półka-Raciąż

XI.2 Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych

W północnej części miasta Raciąż zlokalizowany jest cmentarz grzebalny. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Ponadto odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m”.

Na terenie miasta wprowadzona została strefa sanitarna 50 m oraz 150 od cmentarza, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

XI.3 Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

Na obszarze gminy znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne – elementy te podlegają ochronie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Podjęcie jakichkolwiek prac związanych z obiektami chronionymi wymaga uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

XI.4 Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej

- Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 60, która powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w jej rejonie z uwagi na niekorzystne oddziaływania. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 27, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczeń związanych z możliwością lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie;
- Na obszarze gminy znajduje się teren zamknięty ustalony na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. MI 2020 poz. 38 ze zm.). Teren zamknięty obejmuje dz. ew. nr 882/8, 1518/9, 1518/20.

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W granicach Gminy Miasta Raciąż nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk¹⁰.

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

XIII.1 Udokumentowane złoża kopalin

W granicach gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.

XIII.2 Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

XIII.3 Zasoby wód podziemnych

W rejonie Gminy Miasta Raciąż występuje jeden Główny Zbiornik Wód Podziemnych:

- GZWP nr 215 Subniecka Warszawska – cała gmina;

Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych.

Dla wymienionego zbiornika nie opracowano dokumentacji hydrogeologicznej.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, w związku z czym nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych.

¹⁰ SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, portal PIG

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

XV.1 Sieć drogowa

Raciąż charakteryzuje się promienistym układem drogowym, z obwodowo zlokalizowaną drogą krajową nr 60. Podstawowy układ drogowy miasta, stanowią:

- obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 60,
- drogi powiatowe:
 - nr 3014W – ul. Mławska
 - nr 3082W – ul. 19 Stycznia
 - nr 3024W – ul. Kilińskiego
 - nr 3021W – ul. Warszawska
 - nr 3023W – ul. Zakolejowa
 - nr 3743W – ul. 11 Listopada
- drogi gminne:
 - ul. Płocka, ul. Mławska, ul. Zawoda – stanowiące dawny przebieg drogi krajowej nr 60,
 - ul. Spacerowa.

Powiązania zewnętrzne Raciąży zapewnia przede wszystkim droga krajowa nr 60 relacji Topola Królewska /DK91/ – Kutno /A1/ – Płock /DK62/ – Drobin /DK10/ – Raciąż – Głinojeck /DK7/ – Ciechanów – Maków Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka /S8/. Droga ta stanowi obwodnicę Raciąży, miejski układ drogowy łączy się z nią poprzez dwa skrzyżowania typu rondo zlokalizowanych na ul. Płockiej i ul. Zawoda. Istnieje również możliwość wjazdu na obwodnicę z ul. Warszawskiej. Powiązania z miastem powiatowym (Płońsk) zapewnia droga powiatowa nr 3021W (ul. Warszawska). Uzupełnieniem układu podstawowego są pozostałe drogi gminne.

XV.2 Natężenie ruchu

Pomiary natężenia ruchu prowadzone są przez Główną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w ramach Generalnego Pomiaru Ruchu (GPR). Badania odbywają się w pięcioletnim cyklu, ostatnie pomiary miały miejsce w latach 2010, 2015 i 2020/2021.

Tabela 35 Wyniki Generalnego Pomiaru Ruchu

źródło: Główna Dyрекcja Dróg Krajowych i Autostrad

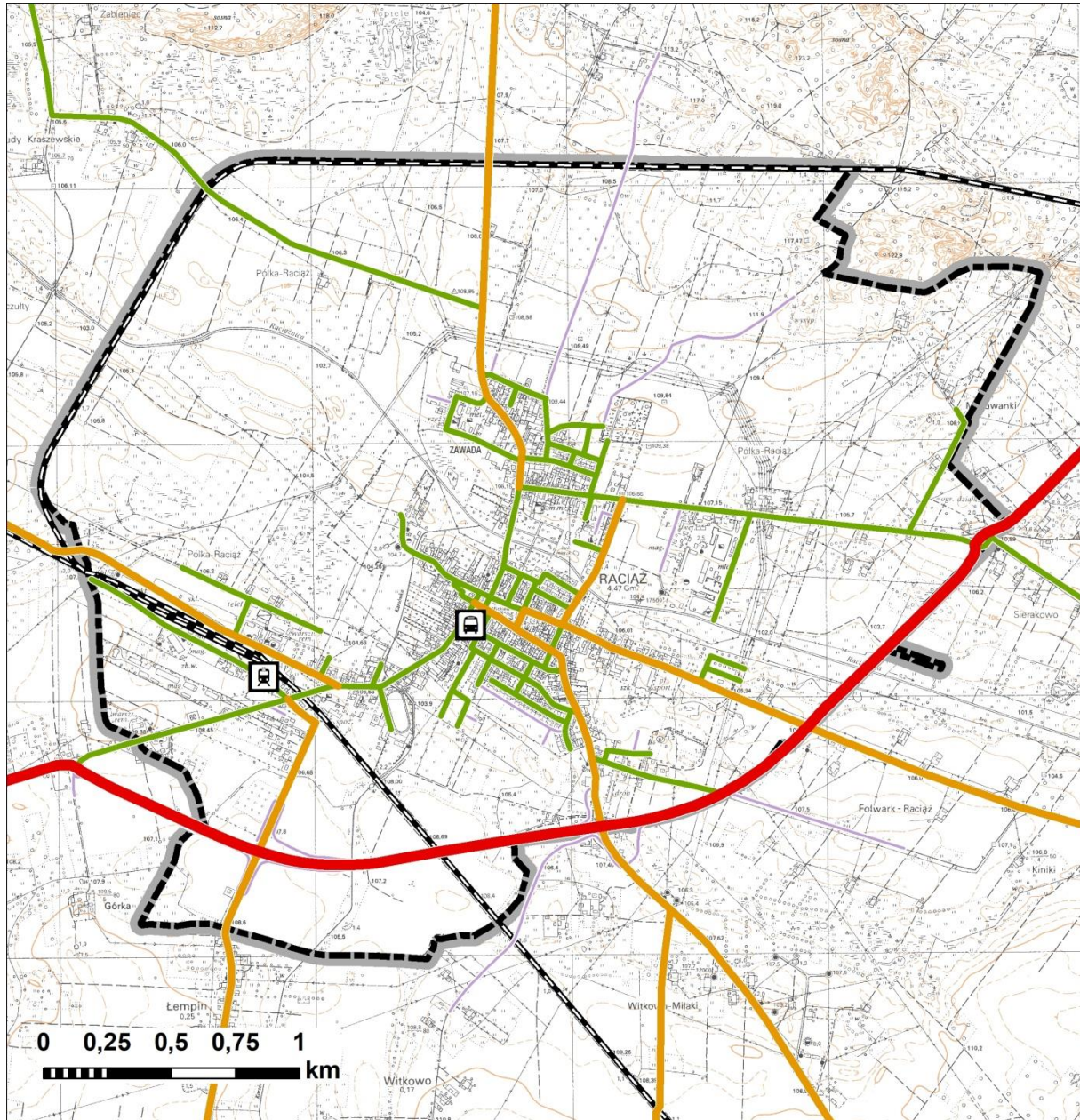
Droga	Odcinek	Liczba pojazdów		
		2010	2015	2020/2021
DK60	Drobin – Głinojeck	4956	5340	6411

Obserwuje się stały wzrost liczby pojazdów poruszających się po drodze krajowej. Przyczyną zwiększającego się natężenia ruchu oraz uciążliwości spowodowanych hałasem oraz emisją zanieczyszczeń powietrza jest ciągle wzrastająca liczba pojazdów na drogach, co jest tendencją ogólnokrajową. W 2010 r. na terenie powiatu płońskiego zarejestrowanych było 67 570 pojazdów, w tym 44 850 samochodów osobowych. Do 2020 r. wartości te wzrosły odpowiednio do 94 858 pojazdów i 64 837 samochodów osobowych¹¹.

¹¹ Dane GUS BDL

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RACIĄŻA

Rysunek 21 Układ komunikacyjny (źródło: opracowanie własne)



OZNACZENIA

— granica administracyjna miasta

🚉 stacja kolejowa

🚌 przystanek autobusowy

— linia kolejowa

drogi wg kategorii zarządcy

— krajowa

— powiatowa

— gminna

— inna

XV.3 System parkowania

Parkingi miejskie na terenie Raciąża zlokalizowane są na placu Adama Mickiewicza, przy ul. Piłsudskiego, przy ul. Wolności oraz przy ul. Jana Pawła II.

Pozostałe parkingi lokalizowane są przy budynkach użyteczności publicznej, obiektach sakralnych, a także przy usługach komercyjnych oraz zakładach pracy. Większość miejsc postojowych lokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność.

XV.4 Komunikacja autobusowa

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej. Połączenia komunikacyjne zapewniane są przez Starostwo Powiatowe w Płońsku w ramach Funduszu Rozwoju Przewozów Autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, a także przez przewoźników prywatnych. Główny przystanek autobusowy zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ul. Płockiej i ul. Błonie.

XV.5 Komunikacja kolejowa

Przez Raciąż przebiega linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Płońsk – Raciąż – Sierpc – Lipno – Toruń Wschodni. Jest to jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa o kategorii pierwszorzędnej i państwowym znaczeniu, gdzie pociągi pasażerskie mogą uzyskiwać prędkość 120 km/h. Od linii kolejowej odchodzi bocznicą prowadząca do cukrowni w Zyguntowie k. Głinojecka, w oparciu o którą wyznaczona jest północno zachodnia granica administracyjna miasta.

Przy ul. Dworcowej zlokalizowana jest stacja kolejowa Raciąż, obsługiwana przez pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie. Raciąż posiada połączenia kolejowe m.in. z Sierpcem, Nasielskiem, Nowym Dworem Mazowieckim i Tłuszczem.

XV.6 Infrastruktura rowerowa

Na terenie miasta brak jest infrastruktury rowerowej (drogi dla rowerów, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe). Komunikacja rowerowa odbywa się na zasadach ogólnych po drogach publicznych.

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

XVI.1 Zaopatrzenie w wodę

Źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Raciąża jest ujęcie wód podziemnych znajdujące się w miejscowości Witkowo, zlokalizowane około 1,3 km od Raciąża, przy drodze Raciąż - Płońsk. Ujęcie zaopatruje w wodę zarówno miasto jak i częściowo gminę Raciąż. W skład ujęcia wchodzi trzy otwory studienne:

- studnia nr 2 o głębokości 80 m i wydajności eksploatacyjnej 100 m³/h (obecnie nie jest eksploatowana),
- studnia nr 3 o głębokości 60 m wydajności eksploatacyjnej 80 m³/h,
- studnia nr 4 o głębokości 50 m i wydajności eksploatacyjnej 70 m³/h,

o zasobach eksploatacyjnych w kategorii "B" w wysokości 300 m³/h przy depresji 3,5 m ustalonych dokumentacją hydrogeologiczną zatwierdzoną decyzją Głównego Geologa Kraju z dnia 1986.03.24 znak: KDH/013/5136/M/86.

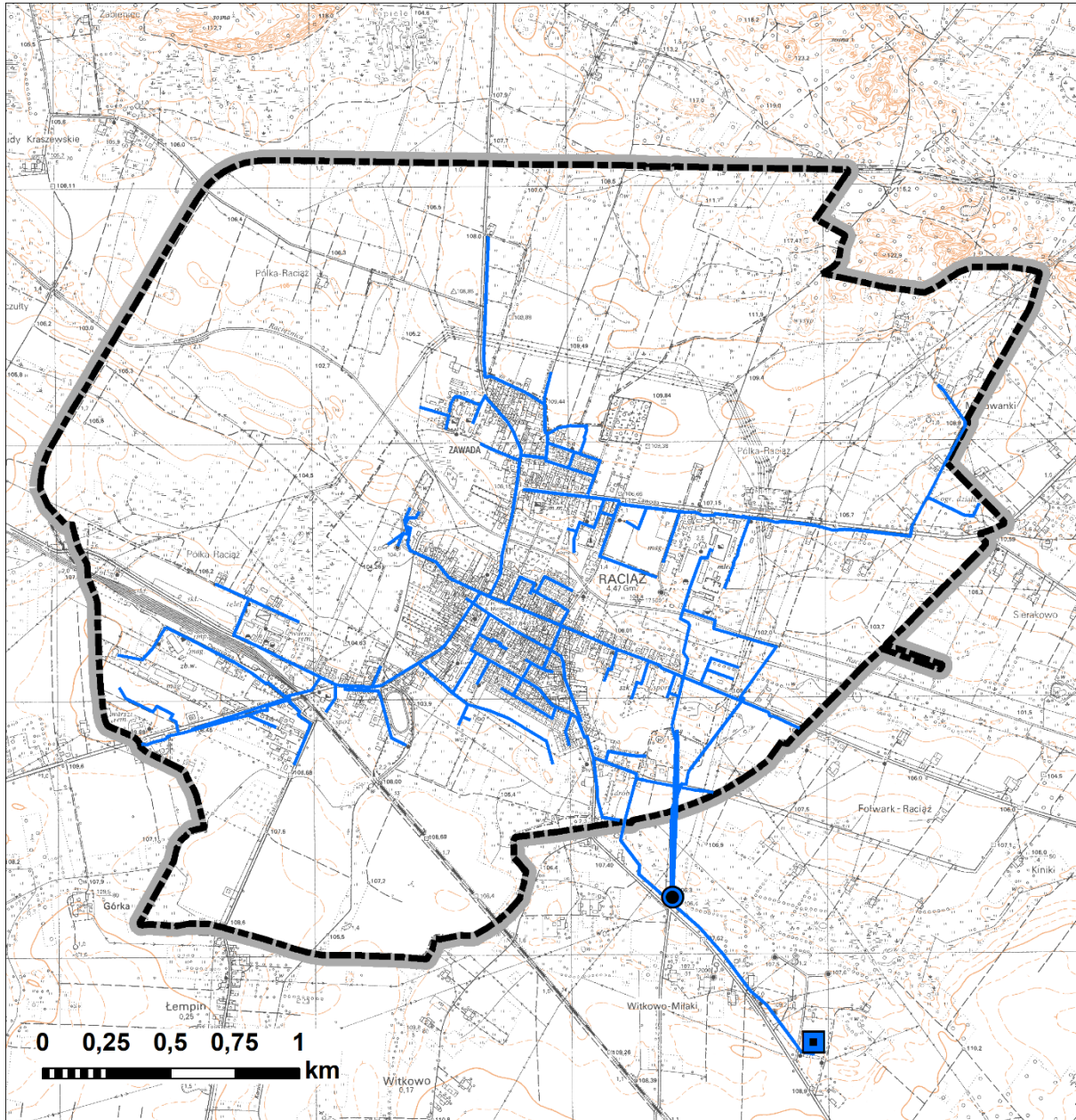
W 2017 roku zakończono modernizację Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Witkowo (gm. Raciąż), która obejmowała m. in. budynek stacji uzdatniania wody, zbiorniki naziemne wody pitnej, studnie głębinowe, budynek stacji transformatorowej oraz zagospodarowanie terenu z ogrodzeniem.

Strefa ochrony bezpośredniej studni głębinowych mieści się w granicach ogrodzonych działek wokół studni.





Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31.12.2020 r. długość sieci wodociągowej w Raciążu wynosiła 15,2 km, do budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania prowadziło 651 przyłączy, a gospodarstwom domowym dostarczono 108,9 dm³ wody. Liczba korzystających z sieci wodociągowej to 3900 osób, co stanowi 88,8%. Jakość dostarczanej wody jest stale monitorowana przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny. Należy stwierdzić, że dostarczana woda spełnia wszystkie wymagania jakościowe. Klasa jakości wód określana jest jako Ib.

Główny zakład przemysłowy znajdujący się w Raciążu, POLMLEK Raciąż Sp. z o.o. eksploatuje własne ujęcie wód do celów zakładu, które również zlokalizowane jest poza granicami miasta.

Rysunek 22 Sieć wodociągowa



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  sieć wodociągowa
-  stacja uzdatniania wody
-  ujęcie wody Polmlek

XVI.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

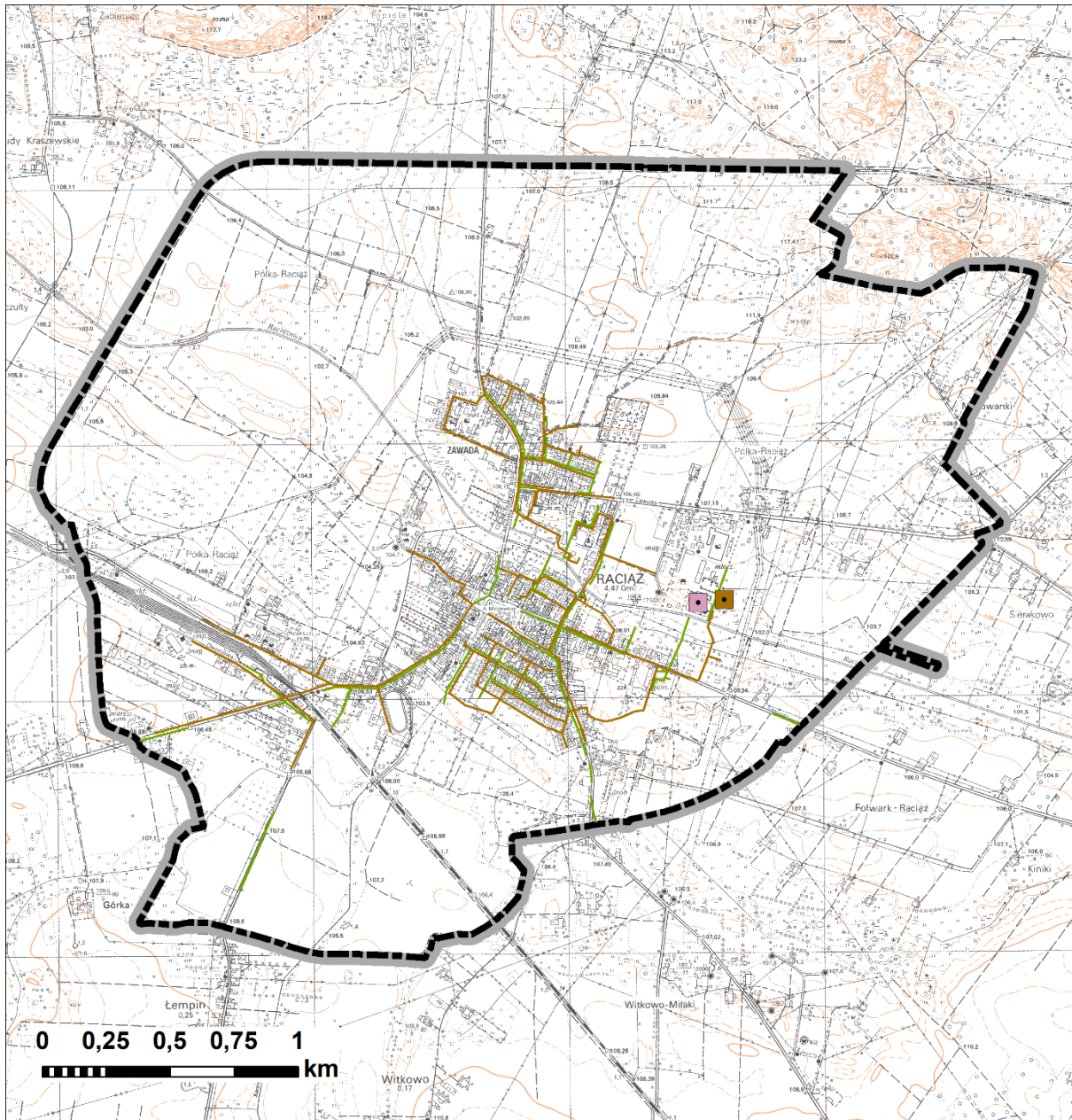
Miasto Raciąż posiada miejską biologiczną oczyszczalnię ścieków, która zlokalizowana jest we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie zakładu POLMLEK Raciąż. Oczyszczane są w niej ścieki komunalne. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Raciążnica. Projektowaną maksymalną przepustowość oczyszczalni określa się na 790 m³/dobę, średnią zaś na 608 m³/dobę, równoważna liczba mieszkańców określająca wielkość oczyszczalni w Raciążu wynosi 6 000 RLM. W 2020 roku oczyszczeniu zostało poddane 148 000 m³ ścieków łącznie z wodami infiltracyjnymi i ściekami dowożonymi, średnio 405 m³/dobę, co oznacza, że projektowana średnia przepustowość oczyszczalni nie została przekroczona. Oczyszczalnia ścieków została zmodernizowana i rozbudowana w 2018 roku, dzięki czemu posiada rezerwy w przepustowości i istnieje możliwość odprowadzania do niej większej ilości.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31.12.2020 r. długość sieci kanalizacyjnej w Raciążu wynosiła 17,6 km, do budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania prowadziło 330 przyłączy. Liczba osób korzystających z sieci kanalizacyjnej to 2 358 osoby, co stanowi 53,7% ogółu mieszkańców miasta. Na terenie Raciąża funkcjonowały 2 przydomowe oczyszczalnie ścieków, 371 zbiorników bezodpływowych oraz 1 stacja zlewczą, do której wozami asenizacyjnymi dowożone są ścieki z obszarów nieobjętych systemem kanalizacji zbiorowej. W 2020 roku 79% osadów wytworzonych w ciągu roku w oczyszczalni ścieków, tj. 34 tony, zostało zastosowanych w rolnictwie, pozostała część została magazynowana czasowo.






Poza miejską oczyszczalnię ścieków, na terenie miasta Raciąża funkcjonuje oczyszczalnia zakładowa należąca do przedsiębiorstwa POLMLEK sp. z o.o. Raciąż, w której oczyszczane są ścieki przemysłowe. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Raciążnica. Projektowaną średnią przepustowość oczyszczalni określa się na 1 500 m³/dobę. Według danych GUS w 2020 roku oczyszczeniu zostało poddane 498 000 m³, średnio 1 364 m³/dobę.

Ścieki deszczowe z terenu miasta Raciąża odprowadzane są wlotami do rzeki Raciążnicy oraz rzeki Karsówki. Zebrane wody opadowe oraz roztopowe są podczyszczane przed wprowadzeniem do odbiorników. Znaczna część miasta posiada zorganizowany system odprowadzania ścieków opadowych.

Rysunek 23 Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej



OZNACZENIA

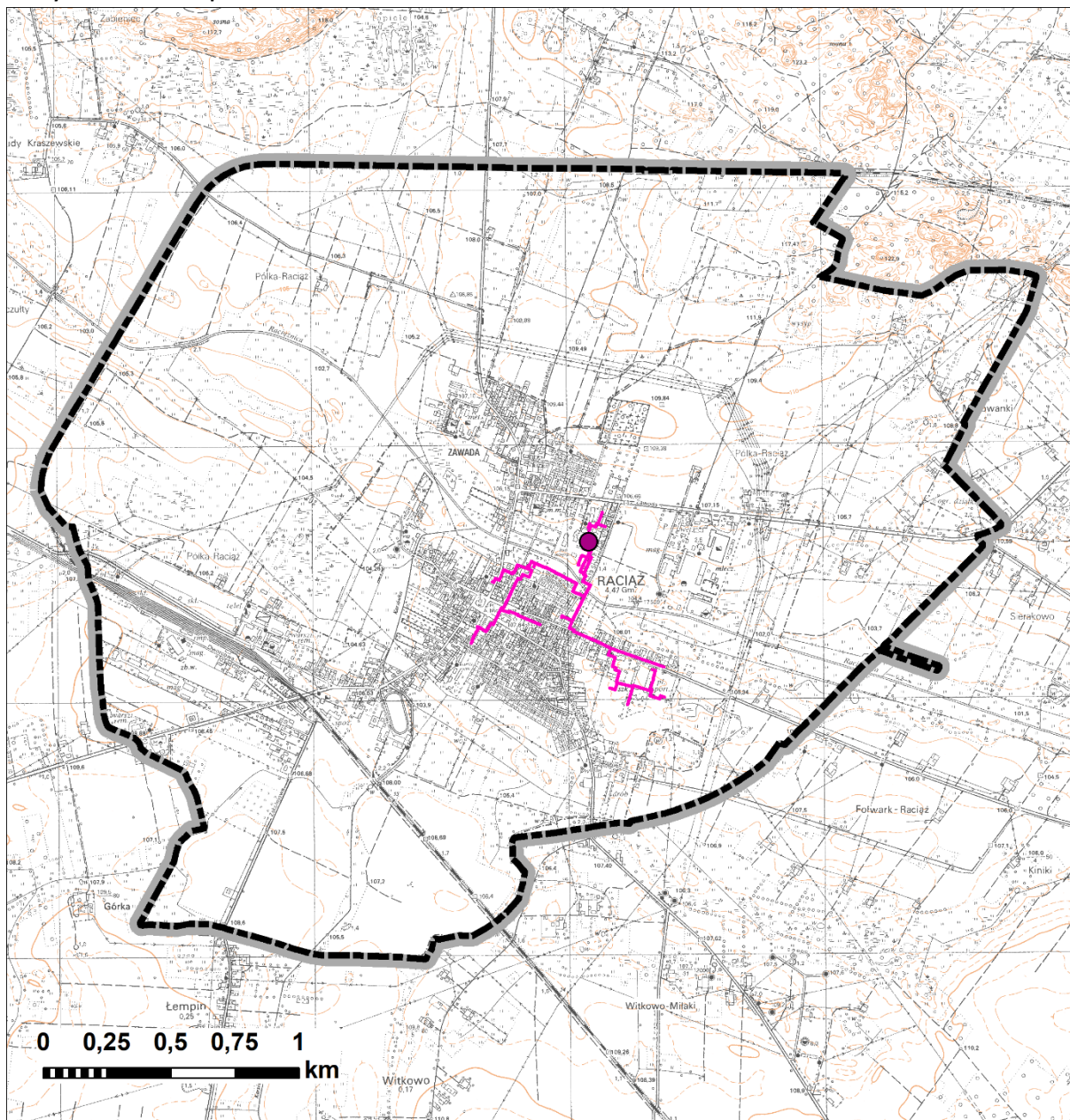
-  granica administracyjna miasta
-  sieć kanalizacji sanitarnej
-  sieć kanalizacji deszczowej
-  oczyszczalnia ścieków
-  oczyszczalnia ścieków Polmlek

XVI.3 Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w energię ciepłą Raciąża realizowane jest w oparciu scentralizowany system ciepłowniczy, kotłownie lokalne oraz indywidualne źródła ciepła. Na terenie miasta eksploatowany jest lokalny system ciepłowniczy zasilany z ciepłowni miejskiej, która została wydierzawiona prywatnemu podmiotowi. W ciepłowni zainstalowano 3 kotły o mocy: 1,5 MW, 2,5 MW, 150 kW. Odbiorcami energii ciepłej jest głównie budownictwo mieszkalne oraz sektor usług publicznych zlokalizowany w centrum miasta. Ciepłownia dodatkowo zaopatruje odbiorców w ciepłą wodę użytkową.

Ciepłownia wyposażona jest w dwa kotły opalane biomasą - zrębkami drzewnymi, które są ekologicznym, atrakcyjnym ekonomicznie, opałem biomasowym wytwarzanym z odpadów drzewnych i celowych upraw energetycznych. Ciepłownia podgrzewa też wodę, dostarczaną jako ciepłą wodę użytkową. Ciepła woda dostarczana jest również latem, kiedy kotły na biomasę są wyłączone. Do jej podgrzewania zainstalowano dwa nieduże kotły, opalane olejem. Wspomagają je baterie słoneczne zainstalowane na dachu ciepłowni.

Rysunek 24 Sieć ciepłownicza



OZNACZENIA

--- granica administracyjna miasta

● ciepłownia

— sieć ciepłownicza

XVI.4 Elektroenergetyka

Zapotrzebowanie na energię elektryczną odbiorców na terenie miasta zapewnione jest przez główny punkt zasilania (GPZ) o napięciu 110/15 kV, z którego energia elektryczna rozprowadzana jest liniami średniego napięcia 15 kV.

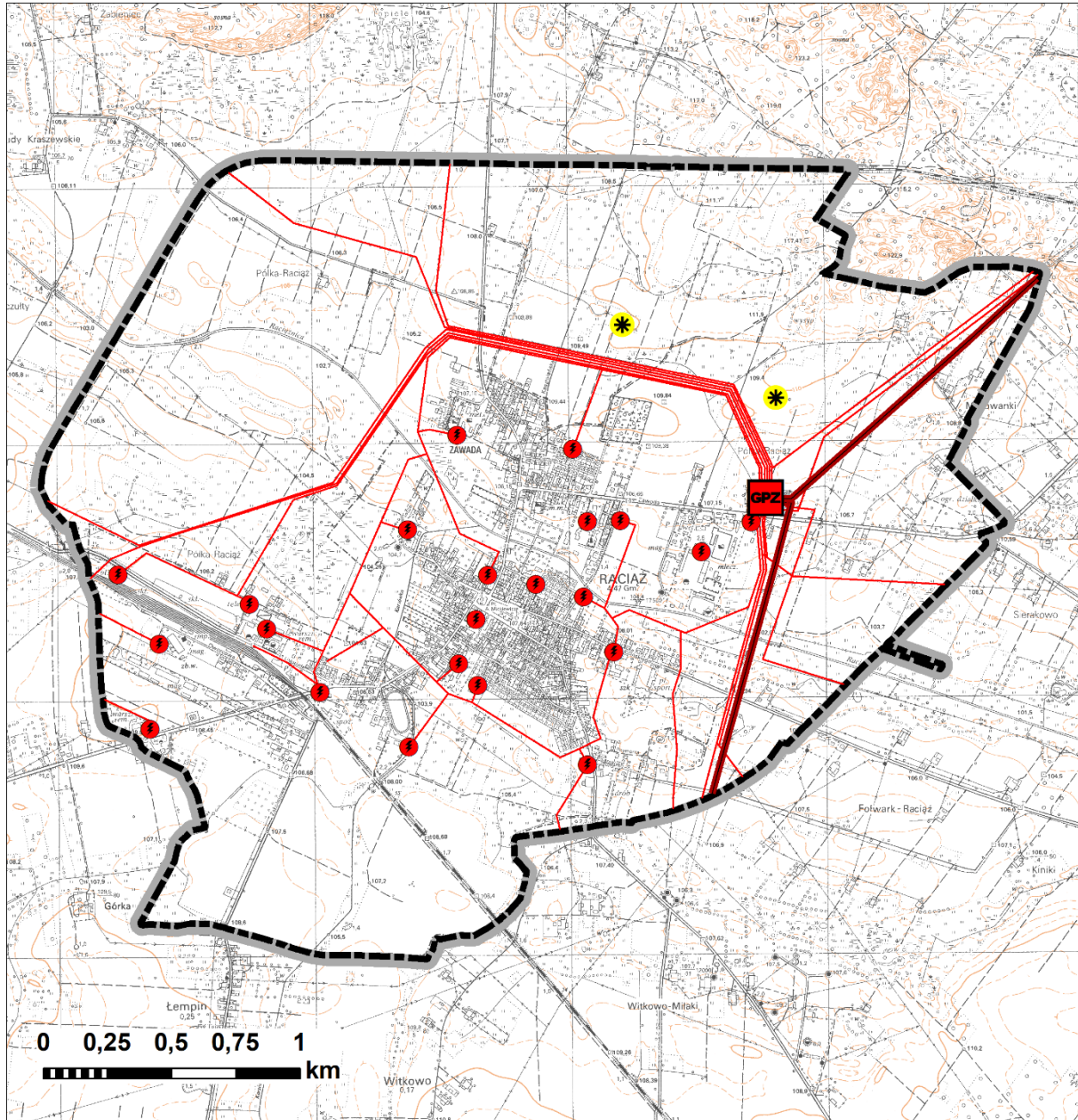
Przez wschodnią część miasta przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV relacji: Gliniojeck – Raciąż, Raciąż - Drobin.

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejszym niż:







- dla linii napowierzchnych WN 110 kV – 30 m (po 15 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii napowierzchnych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii napowierzchnych nN - 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron osi linii).

W granicach pasa technologicznego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych

Rysunek 25 Sieć elektroenergetyczna



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
-  GPZ 110/15 kV
-  transformator
-  elektrownia fotowoltaiczna

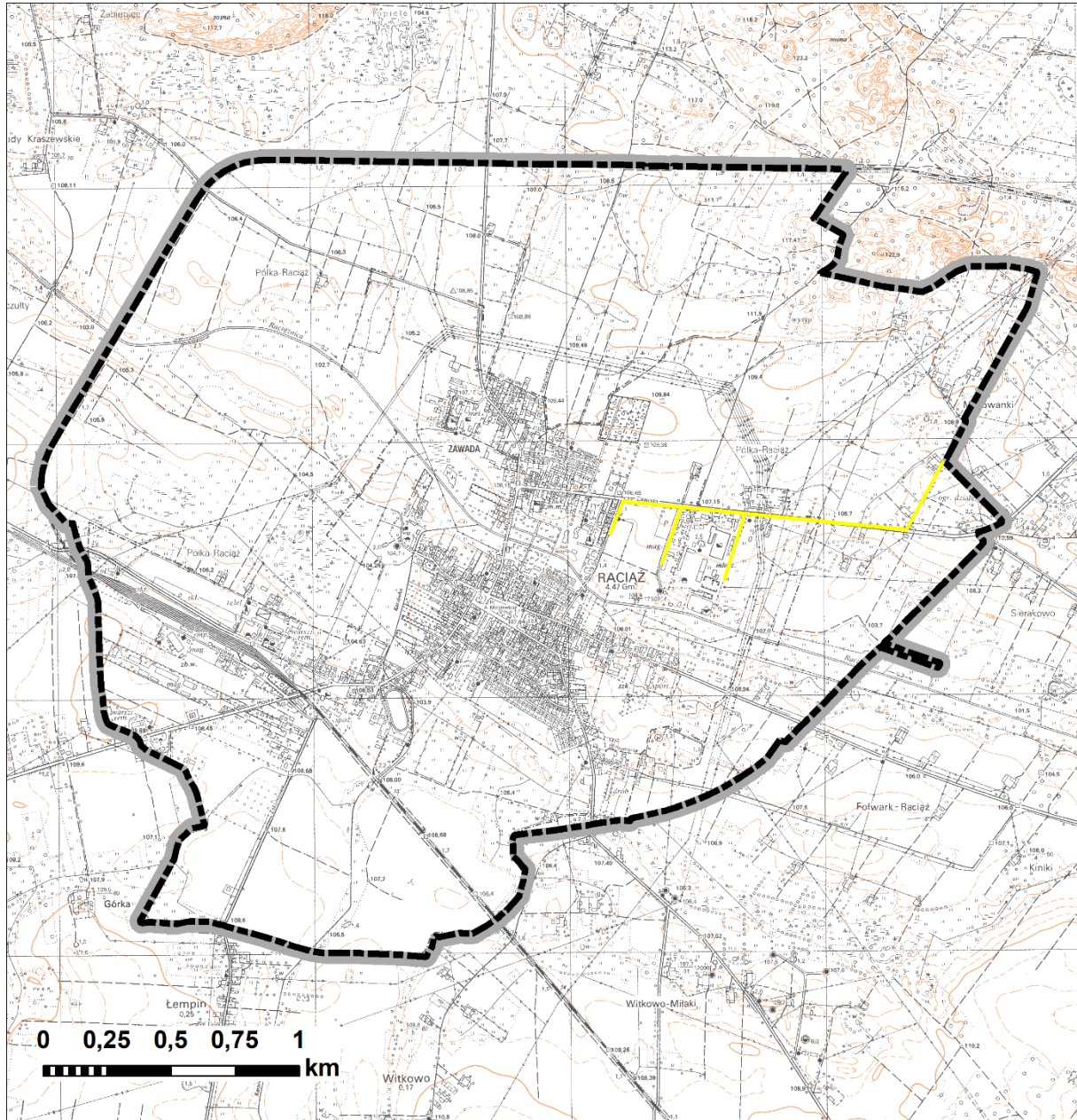
XVI.5 Gazyfikacja

Do Raciąża doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia DN 200. Dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa szerokość strefy kontrolowanej wynosi 1 m (po 0,5 m od osi gazociągu), gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu.

Długość czynnej sieci gazowej wynosi 1,9 km, odchodzi od niej 35 czynnych przyłączy do budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych) (stan na 31.12.2020 r.). Stosowane są indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz – butle gazowe oraz zbiorniki magazynowe. Gaz jest głównie wykorzystywany do celów grzewczych oraz do przygotowywania posiłków.

Istnieje możliwość dalszej rozbudowy sieci gazowej oraz podłączania do niej kolejnych odbiorców.

Rysunek 26 Sieć gazowa



OZNACZENIA

- granica administracyjna miasta
- gazociąg średniego ciśnienia

XVI.6 Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 województwo zostało podzielone na trzy regiony gospodarki odpadami, miasto Raciąż jest jedną z gmin należących do regionu zachodniego. Odpady są wywożone do właściwych regionalnych instalacji. W granicach Raciąży nie funkcjonuje instalacja mająca status regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK).

Na terenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Raciąży został utworzony Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

W granicach Raciąży zlokalizowane jest nieczynne, zrekultywowane składowisko odpadów.

Na terenie Raciąży w 2020 r. wytworzono:

- 1510,760 Mg odpadów komunalnych nieulegających biodegradacji,
- 158,890 Mg odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,
- 70,890 Mg odpadów zebranych w PSZOK,
- 149,8091 Mg odpadów przygotowanych do ponownego użycia i odzysku,
- 1262,120 Mg odpadów zmieszanych.

XVI.7 Odnawialne źródła energii

W Polsce istnieją dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego przy dostosowaniu typu systemów i właściwości urządzeń wykorzystujących tę energię do charakteru, struktury i rozkładu w czasie promieniowania słonecznego. Energia promieniowania słonecznego jest najłatwiej dostępnym typem energii odnawialnej. Na terenie Raciąży roczne nasłonecznienie wynosi ok 1000 kWh/m². Jest to średnioroczna suma promieniowania słonecznego całkowitego padającego na jednostkę powierzchni. Dla województwa mazowieckiego przyjmuje się średnie nasłonecznienie wynoszące 1600 godzin rocznie.

Na terenie Raciąży funkcjonują dwie farmy fotowoltaiczne o mocy 750 MW każda. Ponadto, na dachu ciepłowni miejskiej zainstalowane są kolektory słoneczne o powierzchni 50 m², w przypadku których energia słoneczna jest wykorzystywana do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

Powszechna w wykorzystaniu jest także biomasa. Do celów energetycznych biomasa może być wykorzystywana w postaci stałej, ciekłej lub gazowej. Ciepłownia miejska wykorzystuje kotły na biomasę (zrębki drzewne), ponadto biomasa wykorzystywana jest także w części gospodarstw domowych.

W granicach miasta nie funkcjonują małe elektrownie wodne ani elektrownie wiatrowe.

W pobliżu zachodniej granicy miasta na terenie gminy Raciąż, w miejscowości Pólka Raciąż, zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa. W związku z powyższym lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie elektrowni wiatrowej musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało opisane w rozdziale IX Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Zgodnie z ustawą Prawo wodne, ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności przez:

- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód;
- zapewnienie funkcjonowania systemu wczesnego ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze i hydrosferze oraz prognozowanie powodzi;
- zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód;
- budowę, przebudowę i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych;
- prowadzenie akcji lodołamania;
- prowadzenie polityki informacyjnej w zakresie ochrony przed powodzią oraz ograniczania jej skutków.

Aktualna ocena ryzyka powodziowego na terenie Raciąża została przedstawiona w rozdziale VIII.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA, 3. Zagrożenie powodziowe.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu. Właściwym sposobem ochrony przed powodzią jest użytkowanie terenów zalewowych w sposób niewrażliwy na skutki zalania. Najskuteczniejszym i najwłaściwszym sposobem uniknięcia szkód na obszarach narażonych na zalanie wodami powodziowymi jest maksymalne ograniczenie ich zainwestowania, a w szczególności wykluczenie spod zabudowy mieszkaniowej oraz nadmiernego uszczelniania powierzchni (np. parkingi), jak również ochrona i zwiększenie jak

największej powierzchni retencyjnej na terenach nadrzecznych poprzez dążenie do osiągnięcia lub utrzymania odpowiedniej ilości zasobów wodnych w sposób naturalny (np. ochrona lasów, oczek wodnych czy starorzeczy).¹²

Zgodnie z projektem aktualizacji *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły* (aPZRP - projekt) dla obszaru dorzecza Wisły zaplanowano działania mające prowadzić do osiągnięcia celów, jakimi są:

1. Zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego:
 - Zapewnienie warunków zmniejszających występowanie powodzi,
 - Zapewnienie racjonalnego gospodarowania obszarami zagrożenia powodziowego.
2. Obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego:
 - Zapewnienie warunków zmniejszających występowanie powodzi,
 - Zmniejszenie obszarów zagrożonych powodzią,
 - Ograniczenie wrażliwości społeczności i obiektów na obszarze zagrożenia powodzią.
3. Poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym, w tym:
 - Doskonalenie systemów ostrzegania przed powodzią,
 - Doskonalenie skuteczności reagowania w czasie i po powodzi,
 - Doskonalenie skuteczności analiz popowodziowych,
 - Opracowanie instrumentów prawnych i finansowych, skutkujących zwiększeniem bezpieczeństwa,
 - Zwiększanie wiedzy społeczeństwa na temat powodzi.

Działaniom przypisano priorytety realizacji, mierniki pozwalające na monitorowanie ich wdrażania oraz terminy realizacji. Działania na terenie Raciąża dla obszaru problemowego, jakim jest rzeka Raciążnica, to głównie odbudowy jazów na ww. cieku.

¹² Projekt aktualizacji Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, realizowany w ramach projektu: Przegląd i aktualizacja planów zarządzania ryzykiem powodziowym, nr POIS.02.01.00-00-0001/19, PGW WP

CZĘŚĆ B.
KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

I.1. Cele polityki przestrzennej

Wizja rozwoju miasta, wyznaczona w Strategii Rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2024 brzmi: „*Miasto przyjazne dla inwestorów i mieszkańców, zapewniające rozwój w wymiarze indywidualnym i zbiorowym, zgodne z naturą i dbające o poszanowanie tradycji oraz kultury.*” Wizja ta ma być realizowana w oparciu o poniższe cele strategiczne

- pozyskanie inwestorów głównie z zewnątrz, jak też ożywienie inwestycji realizowanych przez kapitał lokalny – wzrost przedsiębiorczości oraz poprawa zdolności adaptacyjnych i konkurencyjności małych i średnich firm,
- zwiększenie konkurencji potencjału kwalifikacyjnego zasobów ludzkich,
- poprawa warunków życia mieszkańców,
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego,
- zapewnienie właściwych kierunków rozwoju kultury, sportu i rekreacji.

W kształtowaniu polityki przestrzennej Raciąża należy dążyć do wykształcenia wielofunkcyjnej, przestrzeni, która powinna łączyć w sobie elementy mieszkalne, rekreacyjne i turystyczne oraz usługowe, zapewniając możliwość rozwoju przedsiębiorczości, przy jednoczesnym zachowaniu walorów kulturowych i przyrodniczych miasta. Zachowanie walorów miasta i jego rozwój powinien następować z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego. Zwarta i funkcjonalna struktura przestrzenna miasta tworzy odpowiednie środowisko dla zamieszkania, jak i rozwoju gospodarczego. Wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców, optymalna dostępność do usług, miejsc pracy i wypoczynku z miejsca zamieszkania prowadzić powinny do podniesienia atrakcyjności miasta w skali regionu i całego kraju.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Raciąża i przyjęte cele rozwoju zgodne ze strategią stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej miasta, w ramach których opracowano podział obszaru miasta na tereny o różnych funkcjach.

Zrównoważony rozwój miasta powinien być realizowany poprzez następujące działania dotyczące kształtowania polityki przestrzennej:

- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - utrzymanie istniejącej struktury miasta opartej o promienny układ ulic zbiegających się w historycznym centrum miasta
 - dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju miasta przy strefowej koncentracji poszczególnych funkcji rozwojowych, zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami do zainwestowania a terenami otwartymi,
 - zwiększanie intensywności zabudowy w terenach już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalne zachowanie terenów otwartych – eliminacja rozpraszania zabudowy,

- tworzenie ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych, tworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, nie lokalizowanie funkcji uciążliwych w zespołach zabudowy mieszkaniowej;
- dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru istniejącej zabudowy, miejscowej tradycji i otaczającego krajobrazu,
- przygotowanie terenów pod inwestycje – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie uzbrojonych terenów pod inwestycje związane z nieuciążliwą działalnością gospodarczą dla małych i średnich przedsiębiorstw, szczególnie przy głównych szlakach komunikacyjnych,
- rozwój usług rekreacji i wypoczynku w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych, poprzez wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym urządzenie terenu rekreacyjnego na obszarze zabytkowego grodziska przy ul. Wolności wraz z miejscem odpoczynku na trasie niebieskiego szlaku rowerowego „Północ – Południe” oraz zagospodarowanie terenów nad rzeką Raciążnicą i Karsówką wraz z zabytkowym parkiem miejskim poprzez m.in. wyznaczenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych, integrujących społeczność lokalną, łączących walory przyrodnicze i kulturowe miasta;
- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony i rekultywacji;
 - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - zwiększenie lesistości miasta poprzez zalesianie nieużytków i gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych;
 - zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym miasta,
 - ochrona systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej, przede wszystkim terenami dolin rzecznych i terenami leśnymi,
 - zagospodarowanie terenów nad Raciążnicą, przy utrzymaniu jej funkcji jako głównego korytarza ekologicznego i przewietrzającego miasto,
 - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,
 - poprawa jakości środowiska przyrodniczego, m.in. poprzez ograniczenie niskiej emisji, ograniczanie zanieczyszczania wód podziemnych, rekultywację terenów przekształconych w wyniku działalności człowieka,
 - planowanie i realizowanie zabudowy na terenie miasta z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska,
 - wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych miasta dla rozwoju nowych funkcji, m.in. rekreacji i wypoczynku,
 - uwzględnienie odrębnych zasad zagospodarowania dla terenów objętych ochroną przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego,
- dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych będących źródłem uciążliwości akustycznych należy dążyć do ograniczenia lokalizacji zabudowy chronionej akustycznie, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - ochrona i rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych – układu urbanistycznego, zespołu małomiejskiej zabudowy drewnianej, pozostałej zabudowy zabytkowej oraz sposobu zagospodarowania terenu parku miejskiego i zabytkowych cmentarzy, kształtowanie krajobrazu zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami, utrzymanie obiektów zabytkowych w dobrym stanie technicznym,
 - wykorzystanie walorów kulturowych gminy dla rozwoju rekreacji i wypoczynku,
 - ochrona ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
 - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi,
 - wykorzystanie historycznego miejsca, jakim jest d. grodzisko przy ul. Wolności w celu ukształtowania przyjaznej przestrzeni publicznej służącej mieszkańcom i przyjezdnym;
- w zakresie rozwoju komunikacji:
 - modernizacja i rozbudowa sieci dróg, zapewnienie drogom parametrów technicznych odpowiednich dla danej klasy,
 - uzupełnienie układu drogowego w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych wyznaczanych w części kierunkowej studium,
 - oddzielenie ruchu kołowego od pieszego i rowerowego, poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy;
- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów istniejącej zabudowy, w tym: rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej,
 - przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu –równoległa realizacja zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
 - poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa,
 - zwiększenie liczby gospodarstw domowych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz ucytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyznacza się następujące tereny, dla których określono kierunki przeznaczeń:

- MS – TERENY ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ;
- MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ;
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG
- U – TERENY USŁUG;
- US – TEREN USŁUG SPORTU, REKREACJI I WYPOCZYNKU;
- PU1, PU2 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG;
- PEF – TERENY PRODUKCJI ENERGII;
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ;
- Zn – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZD – TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZC – TEREN CMENTARZA;
- ZCz – TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO;
- R – TERENY ROLNICZE;
- ZL – TERENY LASÓW;
- KP – TERENY PLACÓW MIEJSKICH;
- IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: IE - ELEKTROENERGETYKA, IK - KANALIZACJA, IC - CIEPŁOWNIA;
- KK – TERENY KOLEI.

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

1. MS – TERENY ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi, w tym usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, administracji, bezpieczeństwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, usług turystyki oraz pozostałych usług komercyjnych (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.),
 - centra konferencyjne, hotele,
 - rzemiosło nieprodukcyjne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty zamieszkania zbiorowego,
- zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne ze szczególnym uwzględnieniem ich reprezentacyjnego charakteru,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe i wielopoziomowe;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zabudowy i jej układu w oparciu o historyczny układ urbanistyczny z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obiektów i obszarów zabytkowych,
- koncentrowanie usług podstawowego kierunku przeznaczenia w głównych ciągach komunikacyjnych, przy placach publicznych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie i uzupełnienie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej przestrzeniom publicznym oraz zieleni wewnątrz kwartałowej towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym;
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- maksymalna wysokość zabudowy do 20m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obiektów i obszarów zabytkowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- dopuszcza się sytuowanie dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek zabytkowych, kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy.

2. MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi, w tym między innymi usługi komercyjne (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.), kultury, administracji, bezpieczeństwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, turystyki,
- centra konferencyjne, hotele,
- rzemiosło nieprodukcyjne,
- zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe i wielopoziomowe;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nowe i istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy kształtować w oparciu o założenia kompozycji urbanistycznej, uwzględniającej połączenia z terenami zieleni urządzonej i terenami usługowymi w postaci ciągów przestrzeni publicznych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli,
- zachowanie i uzupełnienie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej przestrzeniom publicznym oraz zieleni wewnątrzkwartałowej towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,
- dopuszcza się sytuowanie dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek zabytkowych, kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej.

3. MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi, w tym między innymi usługi komercyjne (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.), kultury, administracji, bezpieczeństwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, turystyki,
- rzemiosło nieprodukcyjne,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe,
- zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy według parametrów ustalonych dla terenu MN;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

-
- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej,
- na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli,
- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego;
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody;
- należy dążyć do ograniczenia lokalizowania zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej. Pierwszą linię zabudowy należy kształtować w formie budynków i budowli niepodlegających ochronie akustycznej oraz jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, itp.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% działki budowlanej.

4. MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi, w tym między innymi usługi komercyjne (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.), kultury, administracji, bezpieczeństwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, turystyki;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- rzemiosło nieprodukcyjne,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe
- zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy według parametrów ustalonych dla terenu MNU;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

-
- nowe zespoły zabudowy powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej,
- na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli,

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody,
- należy dążyć do ograniczenia lokalizowania zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej. Pierwszą linię zabudowy należy kształtować w formie budynków i budowli niepodlegających ochronie akustycznej oraz jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, itp.;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% działki budowlanej, przy czym przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 50% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 35% działki budowlanej.

5. U – TERENY USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi, w tym usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, administracji, bezpieczeństwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, usług turystyki oraz pozostałych usług komercyjnych (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.),
- rzemiosło nieprodukcyjne,
- obiekty handlu detalicznego i obiekty handlowo-usługowe;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- centra konferencyjne, hotele,
- obiekty zamieszkania zbiorowego,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe i wielopoziomowe,

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem, że:
 - dla usług sakralnych maksymalna wysokość zabudowy do 25 m,

- dla usług publicznych lub społecznych maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej.

6. US – TEREN USŁUG SPORTU, REKREACJI I WYPOCZYNKU

podstawowe kierunki zagospodarowania:

- tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku,
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych (amfiteatr, scena);

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi towarzyszące, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
- zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- wprowadzenie bogatej oferty programowej w celu stworzenia obszarów wielofunkcyjnych (miejsce wypoczynku i relaksu, zabaw, edukacji, sportu i rekreacji, miejsce „prospołeczne”);

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej.

7. PU1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- działalność produkcyjna, w tym zorganizowana w formie inkubatorów przedsiębiorczości, centrów technologicznych, wykorzystujących zaawansowane technologie,
- centra logistyczne,
- usługi wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych, sportowo – rekreacyjnych,
- lokalizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Ustawą o ochronie przyrody;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej.

8. PU2 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- działalność produkcyjna, w tym zorganizowana w formie inkubatorów przedsiębiorczości, centrów technologicznych, wykorzystujących zaawansowane technologie,
- centra logistyczne,
- usługi wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych, sportowo – rekreacyjnych;
- lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 55 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej.

9. PEF – TERENY PRODUKCJI ENERGII

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,
- zieleń urządzona i izolacyjna;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty infrastruktury technicznej należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 5 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej.

10. ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleni urządzonej,
- zbiorniki wodne, fontanny, obiekty małej architektury,
- usługi kultury, gastronomii,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- oranżerie, ogrody botaniczne,
- ogródki jordanowskie,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie jako dominującej powierzchni zieleni urządzonej,
- wykreowanie przestrzeni dostępnych, funkcjonalnych i komfortowych,
- kształtowanie obiektów architektonicznych i kompozycji przestrzennej wysokiej jakości;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy –10% działki budowlanej.

11. Zn – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzona,
- rola;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- terenowe usługi sportu i rekreacji,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,;
- zadrzewienia, zalesienia,
- zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy, lokalizacja nowych budynków wyłącznie w ramach istniejącego siedliska;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji budynków poza granicami istniejącego siedliska;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- utrzymanie naturalnej otuliny cieków wodnych.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, przy czym dopuszcza się 15 m dla budynków technicznych służących obsłudze gospodarstw rolnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej.

12. ZD – TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zorganizowane ogrody działkowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z ogrodami działkowymi;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zagospodarowanie ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. ZC – TEREN CMENTARZA

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego w tym kościoły i kaplice oraz usługi towarzyszące cmentarzom;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- krematorium,
- tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,
- parkingi towarzyszące obsłudze cmentarzy i usług towarzyszących;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- obowiązek uwzględniania warunków, jakie muszą spełnić tereny wyznaczone pod cmentarze pod względem sanitarnym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna –15% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla cmentarza –20% działki budowlanej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług towarzyszących cmentarzom w tym handel, dom pogrzebowy – 40% powierzchni działki budowlanej.

14. ZCz – TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarz.

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- infrastruktura komunikacyjna.

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- obowiązek uwzględniania ograniczeń wynikających z wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla obiektów objętych ochroną prawną.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji budynków,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

15. R – TERENY ROLNICZE

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady;

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z Rozdziałem XIX części B Studium;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
- stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne,
- zalesienia,
- zieleń nieurządzona, ciekły wodne,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zabudowa zagrodowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy, lokalizacja nowych budynków wyłącznie w ramach istniejącego siedliska;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).
- ochrona przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, przy czym dopuszcza się 15 m dla budynków technicznych służących obsłudze gospodarstw rolnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej.

16. ZL – TERENY LASÓW

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne, wiaty edukacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,
- parki leśne;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. KP – TERENY PLACÓW MIEJSKICH

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- place,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zielen ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe;
- usługi (obiekty wystawowe, gastronomiczne w tym ogródki kawiarniane, informacyjno – promocyjne miasta, itp.),

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się lokalizację małych pawilonów jako obiekty wystawowe, gastronomiczne, informacyjno – promocyjne miasta, itp.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 100m².

18. IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: IE - ELEKTROENERGETYKA, IK - KANALIZACJA, IC - CIEPŁOWNIA

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką (IE), ciepłownictwem (IC), kanalizacją (IK),

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingi terenowe,
- zielen urządzona i izolacyjna;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- obiekty infrastruktury technicznej należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej.

19. KK – TERENY KOLEI

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- komunikacja kolejowa oraz infrastruktura kolejowa,
- budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi,
- produkcja, składy i magazyny,
- obiekty infrastruktury technicznej, w tym maszty radiowo-telekomunikacyjne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
- urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową, w tym lokalizacja skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych,

- obiekty infrastruktury usługowej o funkcjach transportowo-logistycznych oraz usług związanych z towarowym i pasażerskim transportem kolejowym;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zapewnienie dostępności do transportu publicznego,
- zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

III.1 Tereny z ograniczeniami zabudowy

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- tereny rolnicze oznaczone symbolem R oraz tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem Zn;
- tereny objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: obszar chronionego krajobrazu, zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- strefy sanitarne wokół cmentarza 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- pasy technologiczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- tereny przylegające do linii kolejowej, w których obowiązują przepisy określone w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym: tereny kolejowe od których została ustalona odległość w jakiej można lokalizować budowle i budynki;
- droga krajowa, z uwagi na jej oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- tereny znajdujące się w zasięgu strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

III.2 Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny lasów oznaczone symbolem ZL na zasadach określonych w Studium;
- tereny stanowiące rezerwy pod projektowane drogi uzupełniające układ komunikacyjny gminy.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny, należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach zurbanizowanych, natomiast na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane, należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

IV.1 Obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody

Wskazuje się na trwałą ochronę i nadzór nad elementami środowiska poddanyymi ochronie prawnej.

W granicach administracyjnych miasta występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których ustala się uwzględnienie obowiązujących zakazów i nakazów określonych w przepisach odrębnych:

- dla Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z Rozporządzeniem Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 91 poz. 2456 ze zm.) wraz ze zmianą Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 kwietnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007.67.1527);
- dla Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Pólka-Raciąż obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z Rozporządzeniem Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 września 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Pólka – Raciąż” (Dz. Urz. Maz. Nr 239, poz. 6411, ze zm.).

IV.2 Wskazania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu

Podstawową zasadą polityki przestrzennej w odniesieniu do środowiska przyrodniczego, w tym krajobrazu, jest zapewnienie ciągłości przestrzennej systemu terenów przyrodniczych, z zasady chronionych przed zabudową. Poza obszarami o szczególnych wartościach, których zagospodarowanie powinno być regulowane przepisami odrębnymi – zwłaszcza przepisami ustawy o ochronie przyrody czy ustawy o lasach, wskazuje się obszary tworzące podstawowy system przyrodniczy miasta:

- doliny rzeczne Raciążnicy i Karsówki, drobne ciek i kanały;
- lasy – głównie w północno-wschodniej części miasta;
- zadrzewienia przywodne, ciągnące się wzdłuż cieków wodnych (wierzy, olsze, brzozy, kruszyna), zadrzewienia przydrożne, towarzyszące ciągom komunikacyjnym, zadrzewienia śródpolne, często porastające tereny nieużytkowane rolniczo i między (zarośla tarniny, dzikiej róży, derenia, pojedyncze drzewa);

- mozaika pól ornich, użytków zielonych i niewielkich zarośli, tereny podmokłe;
- ogórki działkowe, zwłaszcza we wschodniej części miasta;
- park oraz inne urządzone tereny zielone.

Określa się następujące zasady kształtowania struktury przyrodniczej i krajobrazowej:

- w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy chronić przed zabudową i antropopresją system przyrodniczy miasta obejmujący obszary z biocenozami o charakterze naturalnym pełniące funkcje korytarzy ekologicznych;
- ochrona doliny rzeki Raciążnicy wraz z dolinkami bocznymi, będących głównym elementem systemu powiązań ekologicznych na terenie miasta, zapewniających łączność z terenami o znacznej bioróżnorodności położonymi w otoczeniu miasta;
- ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych;
- podejmowanie działań wzmacniających strukturę ekologiczną obszaru – zalesienia, zadrzewienia śródpolne, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych itp.;
- kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, umożliwiające zachowanie istniejących zasobów biocenoz o charakterze naturalnym;
- ochrona zabytkowego parku miejskiego poprzez zakaz dokonywania zmian naruszających układ przestrzenny parku, zakaz wznoszenia na terenie parku budowli i wykonywania robót szkodliwych dla parku, realizację niezbędnej pielęgnacji roślinności i urządzeń parkowych;
- kształtowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiących system przyrodniczy miasta i zachowanie jego ciągłości z terenami sąsiednimi;
- zmniejszenie antropopresji poprzez rozbudowę zbiorczego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienie dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizację dróg (oczyszczanie wód opadowych z koron dróg), zmniejszenie wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego;
- dążenie do racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych.

IV.3 Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

Stan powietrza jest dobry w zakresie zawartości metali ciężkich, tlenków siarki czy azotu, natomiast odnotowuje się przekroczenia zawartości pyłów oraz towarzyszącego im benzo(a)pirenu. Wynika to z wyraźnego w ostatnich latach spadku emisji z zakładów przemysłowych przy utrzymującym się niepokojąco wysokim poziomie emisji pochodzącej z sektora bytowo-komunalnego, czyli tzw. emisji „niskiej”. Jest to problem ogólnopolski – zanieczyszczenia powietrza pochodzą z lokalnych kotłowni węglowych i indywidualnych palenisk domowych opalanych najczęściej tanim węglem, a więc o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych, oraz ze środków transportu, gdzie zanieczyszczenia gazowe powstają w trakcie spalania paliw przez pojazdy mechaniczne.

W celu ochrony jakości powietrza i walki z niską emisją należy konsekwentnie realizować zadania określone w aktualnych strategiach, planach i programach z zakresu ochrony środowiska i powietrza, a także infrastruktury technicznej i rozwoju transportu. Najważniejszymi dokumentami

są: program ochrony środowiska i plan gospodarki niskoemisyjnej, a także programy ochrony powietrza i plany działań krótkoterminowych.

Dla potrzeb ograniczania niskiej emisji wskazuje się:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - rozbudowa centralnego systemu zaopatrywania w energię ciepłą wraz z modernizacją istniejącej ciepłowni miejskiej;
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - zapewnienie dostępu do sieciowego gazu ziemnego;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą;
- zwiększenie udziału wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (OZE), zwłaszcza wykorzystania mikroinstalacji:
 - montaż kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych – zarówno jednorodzinnych jak i zamieszkania zbiorowego, na budynkach użyteczności publicznej, usługowych itp.;
 - montaż pomp ciepła dla budynków gospodarstw indywidualnych;
 - rozważenie możliwości lokalizacji źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ze wskazaniem na farmy fotowoltaiczne – w strefach aktywności gospodarczej;
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego.

Ponadto dla ograniczania negatywnych skutków już występujących zanieczyszczeń powietrza istotne jest zapewnienie możliwości wymiany powietrza oraz izolacja przestrzenna od źródeł zanieczyszczeń. Wskazuje się:

- lokalizację nowych źródeł emisji pyłów na obrzeżach miasta, stosowanie technik i technologii zapobiegających i ograniczających emisję pyłów;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, poprawiających przewietrzanie miasta;
- poprawę struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne, zwiększenie udziału terenów biologicznie aktywnych;
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, w szczególności w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych oraz terenów przemysłowych.

IV.4 Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

Klimat akustyczny na terenie miasta warunkują takie czynniki jak natężenie ruchu i jakość sieci drogowej oraz występowanie dużych zakładów przemysłowych, w mniejszym stopniu – ilość i zagęszczenie zabudowy.

Klimat akustyczny gminy jest dobry, ze względu na brak źródeł uciążliwego hałasu – zabudowa mieszkaniowa jest skupiona w centralnej części miasta, na terenach otwartych zabudowa jest dosyć

luźna, prowadzą do niej średnio- lub rzadko uczęszczane drogi. Na poprawę klimatu akustycznego miała wpływ budowa obwodnicy miasta, drogi krajowej nr 60, która została oddana do użytku w 2009 r.

W odniesieniu do hałasu komunikacyjnego należy wprowadzić działania izolujące wrażliwą na hałas zabudowę (przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, szkoły, tereny rekreacyjne) od ruchu samochodowego, ograniczające ruch samochodowy oraz minimalizujące istniejące uciążliwości akustyczne:

- modernizację pozostałych dróg publicznych, poprawę stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

W odniesieniu do pozostałych obiektów mogących generować hałas zaleca się:

- lokalizację dużych zakładów przemysłowych jedynie w wyznaczonych strefach aktywności gospodarczej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej;
- mniejsze zakłady produkcyjne zlokalizowane w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, szkół, itp. powinny być izolowane poprzez zachowanie odpowiedniej odległości oraz stosowanie zieleni izolacyjnej.

IV.5 Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

Ochrona wód – powierzchniowych i podziemnych – dotyczy w pierwszej kolejności zachowania lub dążenia do osiągnięcia odpowiedniej jakości i ilości zasobów wodnych. Drugim aspektem jest zachowanie lub odtwarzanie właściwych im funkcji: naturalnych (lub zbliżonych do naturalnych) warunków bytowania organizmów wodnych oraz prawidłowego cyklu krążenia wody w przyrodzie z uwzględnieniem retencji. Retencja jest pożądanym kierunkiem zagospodarowywania wód opadowych, zwłaszcza w świetle prognozowanych zmian klimatu (zagrożenia suszami), jak i z uwagi na zmniejszanie ryzyka powodziowego.

Kluczowym działaniem na rzecz poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest prawidłowa gospodarka wodno-ściekowa. Z sieci wodociągowej korzysta aktualnie 88,80%¹³ mieszkańców (3 900 osób). Natomiast stopień skanalizowania miasta wynosi zaledwie 53,70%, co jest wartością niższą niż średnia dla obszarów miejskich województwa mazowieckiego wynoszącej 90,70%. Niedostateczny rozwój sieci kanalizacyjnej przyczynia się do zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych. Stare zbiorniki na szambo są często nieszczelne, praktykuje się wylewanie szamba na pola, lub odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub cieków. Zagrożenie jest szczególnie istotne w południowo – wschodniej części miasta, gdzie zbiornik wód podziemnych pozbawiony jest warstwy izolacyjnej. Plany rozwojowe gminy¹⁴ zakładają rozbudowę, modernizację systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, jak również budowę sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu objęcia całej gminy siecią kanalizacyjną niezmiernie ważna jest kontrola wywozu nieczystości ze zbiorników bezodpływowych.

¹³ Dane GUS – 2020 r.

¹⁴ Strategia rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016 – 2026

Odrębnym zagadnieniem jest gospodarka ściekami przemysłowymi. Odprowadzanie ścieków przemysłowych jest regulowane przez przepisy odrębne – w przypadku ich wytwarzania wymagane jest pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie ścieków do wód, ziemi lub do urządzeń kanalizacyjnych, lub też odprowadzane są do oczyszczalni ścieków przemysłowych.

W celu ograniczenia spływu zanieczyszczeń, ale również podtrzymania funkcji biologicznych cieków lub zbiorników wodnych, oraz zwiększania retencji wody w gruncie, wskazuje się również:

- zachowywanie otulin biologicznych wokół cieków i zbiorników wodnych ograniczających spływ zanieczyszczeń oraz stwarzających warunki dla naturalnego, biologicznego oczyszczania się wód;
- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej oraz zwiększenie lesistości;
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych;
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego;
- rozbudowa systemu zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, obejmującego wszystkie zespoły zabudowy wyposażone w wodociągi;
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi;
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych;
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska do struktur hydrogeologicznych – w rejonach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy ograniczać punktowe i powierzchniowe ogniska zanieczyszczeń;
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych.

Ograniczeniami o mniejszym znaczeniu są:

- występowanie głównego zbiornika wód podziemnych – obecnie wody GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne;
- strefa sanitarna 50 m oraz 150 od cmentarza, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- płytko zalegające wody gruntowe – głównie w północnej oraz wschodniej części gminy.

IV.6 Wskazania w zakresie ochrony gleb

Ochrona gleb na terenie gminy powinna być realizowana poprzez:

- ochronę zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III (chronione);
- ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz torfowisk, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy;
- ochronę gleby przed erozją wietrzną, m.in. poprzez pokrywanie powierzchni gleby materiałą organiczną w okresie od jesieni do wiosny;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;

- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej.

IV.7 Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

IV.8 Wskazania w zakresie uzdrowisk

Na terenie gminy nie występują uzdrowiska.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

V.1 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Historyczne i kulturalne dziedzictwo miasta Raciąż powinno być przedmiotem wzmożonej ochrony ze względu na wyjątkowe walory zabytkowe. Zasób obiektów o wartościach zabytkowych oraz ukształtowanych historycznie elementów struktury przestrzennej miasta stanowi o tożsamości miejsca i jego przeszłości. Ochrona powinna przebiegać w oparciu o odpowiednie działania konserwatorskie, ale również poprzez działania uświadamiające i propagujące wiedzę o dziedzictwie kulturowym miasta Raciąż.

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych, a także powstrzymanie procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy. Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium, a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, należy zaliczyć dokumentowanie, zachowanie, ochronę i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego. Jest to obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy oraz innych terenów publicznych,
- zachowania i ochrony zabytków archeologicznych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym poprzez uzupełnienie historycznych kwartałów
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej miasta Raciąż obejmujące układ urbanistyczny, budowle sakralne, cmentarze, parki, domy i inne obiekty zabytkowe o wartości historyczno-kulturowej, a także świadectwa ciągłości historycznej osadnictwa na terenie miasta, w postaci zabytków archeologicznych.

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty, obszary, zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania dotyczące ww. obiektów i obszarów muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony wszystkich zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, którym podporządkować należy sposób kształtowania zagospodarowania przestrzennego miasta są następujące:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przy czym wykaz obiektów objętych rejestrem jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną, jeżeli wynika to z działań bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- ochrona obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także obiektów objętych ochroną w planach miejscowych, przy czym wykaz tych obiektów jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną,
- zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w istniejący krajobraz kulturowy,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,
- wyekspozowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie miasta.

Miasto Raciąż posiada opracowany Program opieki nad zabytkami dla miasta Raciąża na lata 2021-2025, w którym określono kierunki działań mające na celu:

- podjęcie działań mających na celu podniesienie atrakcyjności krajobrazu kulturowego miasta na potrzeby edukacyjne, społeczne i turystyczne,

- zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- działania organizacyjne związane z ochroną zabytków i dziedzictwa kulturowego,
- popularyzowanie wiedzy o regionalnym dziedzictwie kulturowym miasta.

Obiekty i obszary objęte rejestrem zabytków

Na terenie miasta Raciąża występują obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Do najcenniejszych elementów dziedzictwa kulturowego objętych ochroną prawną należą układ urbanistyczny, kościół pw. św. Wojciecha oraz synagoga. Pełna lista obiektów została umieszczona w tabeli nr 4.

W odniesieniu do powyższych elementów objętych ochroną prawną obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich istotną uciążliwość, m.in. działalności produkcyjnej,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków

W gminnej ewidencji zabytków miasta Raciąż oraz ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków ujętych zostało 129 obiektów (z wyłączeniem stanowisk archeologicznych), które ze względu na swoją wartość historyczno-kulturową zostały objęte ochroną. Pełen wykaz obiektów został przedstawiony w tabeli nr 5 w części Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego. Lista obiektów objętych gminną ewidencją zabytków jest zestawieniem otwartym, dlatego też studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Raciąż na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków studium ustala następujące zasady ochrony:

- zachowanie obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej, utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym.

Pozostałe obiekty

Obok obiektów i obszarów, które objęto ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego lub poprzez umieszczenie w gminnej ewidencji zabytków, w obowiązujących planach miejscowych wskazano również inne obiekty o wartościach zabytkowych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Raciąż wskazano obiekty podlegające ochronie na mocy ustaleń planu. Zaleca się utrzymanie ochrony wskazanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przestrzeni miasta istnieje również wiele obiektów, które świadczą o historii nie tylko miasta Raciąża, ale także całego regionu. W odniesieniu do obiektów o wartości kulturalnej, nieobjętych ochroną prawną, należy podejmować następujące działania:

- utrzymanie istniejącej zabudowy w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesienie standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu, zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- zachowanie, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego,
- zachowanie historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane,
- stworzenie czytelnego systemu identyfikacji obiektów w celu wzbogacenia oferty kulturalno-turystycznej miasta.

V.2 Zasady ochrony zasobów archeologicznych

Na terenie miasta Raciąż znajduje się 18 zabytków archeologicznych, w tym jedno ujęte w rejestrze zabytków. Wykaz obiektów został przedstawiony w tabeli nr 6 w części Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego. W większości stanowiska posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregośkolwiek z

nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją wszelkich inwestycji wiążących się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych tożsame z granicami stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na podstawie kart ewidencyjnych stanowisk archeologicznych. W granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

V.3 Dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Raciąż nie występują dobra kultury współczesnej.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

VI.1 Polityka transportowa

Polityka transportowa Raciąża powinna być oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju. Głównym zadaniem jest usprawnienie i rozwój systemu transportowego w celu poprawy przemieszczania osób i towarów przy ograniczeniu uciążliwości dla mieszkańców i środowiska.

Warunkiem realizacji zadania głównego jest:

- rozwój powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi strefami polityki przestrzennej gminy,
- równomierny rozwoju nowych terenów inwestycyjnych wraz z infrastrukturą komunikacyjną,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowa chodników i infrastruktury rowerowej,
- zmniejszanie negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienie systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym,
- promowanie niskiej emisyjności w ruchu drogowym,
- poprawa stanu technicznego dróg.

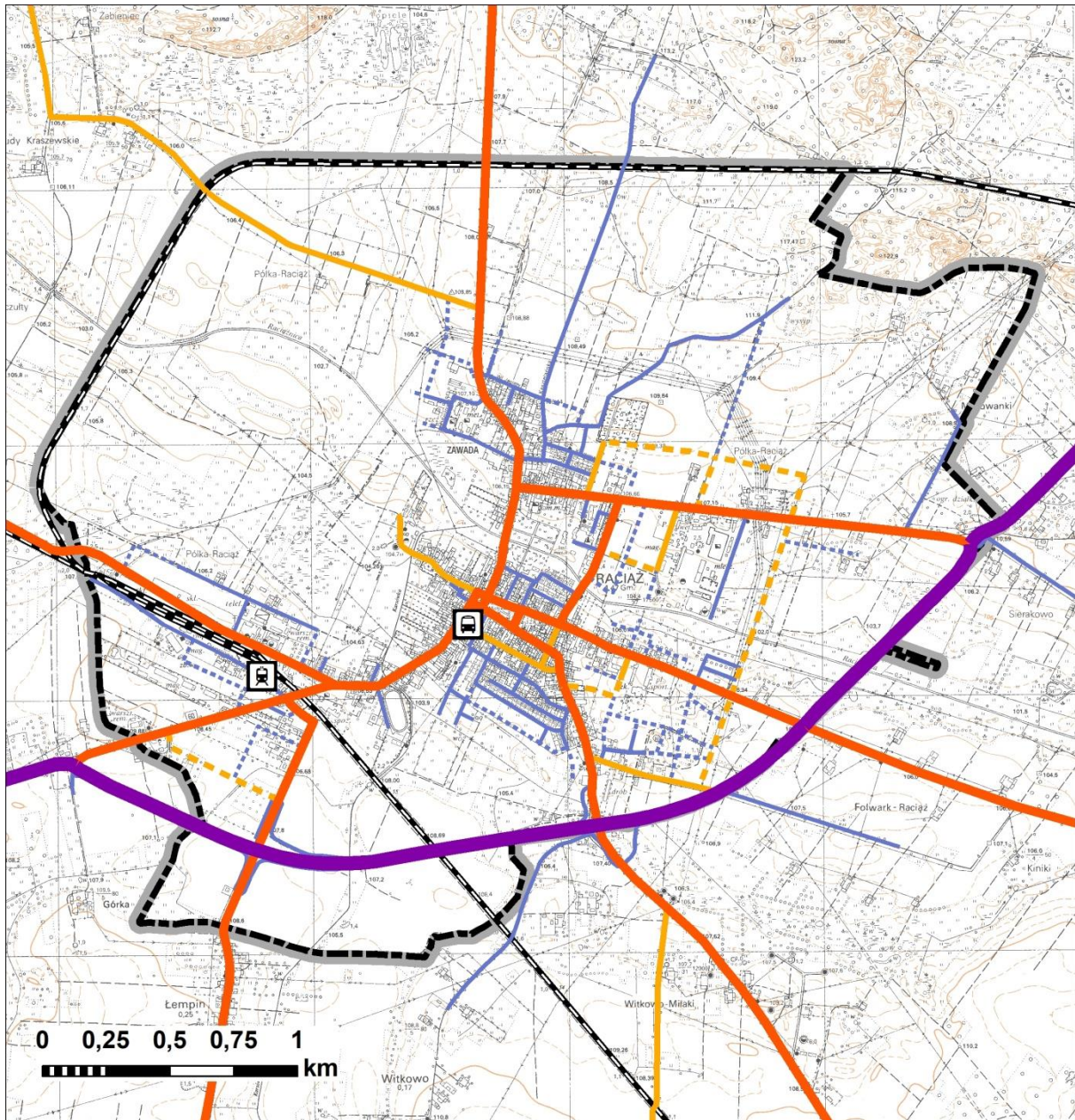
Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- Zachowanie podstawowego układu drogowego, zapewniającego powiązania zewnętrzne Raciąża, a także główne powiązania wewnętrzne. Skład podstawowego układu komunikacyjnego stanowi:
 - obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 60 pełniąca część korytarza międzyregionalnego NW-NE: Toruń – Sierpc – Raciąż – Ciechanów – Ostrołęka – Śniadowo – Białystok
 - drogi powiatowe:
 - nr 3014W – ul. Mławska,
 - nr 3082W – ul. 19 Stycznia,
 - nr 3024W – ul. Kilińskiego,





- nr 3021W – ul. Warszawska,
- nr 3023W – ul. Zakolejowa,
- nr 3743W – ul. 11 Listopada,
- drogi gminne:
 - ul. Płocka, ul. Mławska, ul. Zawoda – stanowiące dawny przebieg drogi krajowej nr 60,
 - ul. Spacerowa.
- zapewnienie dogodnych powiązań wewnętrznych, lokalnych stanowiących istniejące i projektowane drogi w klasy lokalnej i dojazdowej,
- budowa nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowana z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg powiatowych,
- zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej,
- dopuszczenie lokalizacji dróg i tras rowerowych na terenie gminy.

Rysunek 27 Kierunkowy układ komunikacyjny

źródło: opracowanie własne



OZNACZENIA

-  granica administracyjna miasta
-  stacja kolejowa
-  przystanek autobusowy
-  linia kolejowa

klasyfikacja układu drogowego

-  KDGP droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (istniejąca)
-  KDZ droga klasy zbiorczej (istniejąca)
-  KDL droga klasy lokalnej (istniejąca)
-  KDL droga klasy lokalnej (projektowana)
-  pozostałe drogi (istniejące)
-  pozostałe drogi (projektowane)

VI.2 Zasady kształtowania parametrów sieci drogowej

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w Raciążu, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) oraz rysunkiem nr 27. W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych. Określa się zasady kształtowania parametrów sieci drogowej, przedstawionej na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego):

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP, droga krajowa nr 60)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Drogi klasy zbiorczej (KDZ)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej i dojazdowej (KDL, KDD)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych, remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- regulacja stanu prawnego działek drogowych,

- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowej:

- w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej), dróg dla rowerów,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości,
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

VI.3 Komunikacja zbiorowa

Podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej o zasięgu ponadlokalnym jest komunikacja autobusowa. Ze względu na wielkość miasta nie występuje potrzeba organizacji komunikacji zbiorowej o charakterze miejskim.

VI.4 Komunikacja kolejowa

System komunikacji kolejowej opiera się na funkcjonującej linii kolejowej nr 27 relacji Nasielsk – Płońsk – Raciąż – Sierpc – Lipno – Toruń Wschodni, na terenie miasta funkcjonuje stacja kolejowa (ul. Dworcowa). Linia kolejowa w przyszłości ma przejść rewitalizację. Wraz ze wzrostem zainteresowania połączeniami kolejowymi może nastąpić potrzeba realizacji parkingów przy przystankach kolejowych.

Przy linii kolejowej należy zachować odległość planowanych inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.

VI.5 Drogi dla rowerów

Raciąż nie dysponuje systemem dróg dla rowerów. Biorąc pod uwagę, iż ruch tranzytowy odbywa się poprzez obwodnicę, a także wielkość miasta i charakter ruchu lokalnego – nie wyznacza się konieczności separacji ruchu rowerowego. Ruch powinien odbywać się w drogach publicznych, na zasadach ogólnych. W rejonie obiektów usługowych należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów.

Przez miasto przebiega niebieski szlak rowerowy „Północ – Południe”, który powinien zostać lepiej oznakowany oraz wyposażony w miejsca odpoczynku.

VI.6 Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Powinna ona określać zasady kształtowania przestrzennego wyznaczonych parkingów, porządkować i ograniczać możliwości parkowania w liniach rozgraniczających ulic oraz poza wyznaczonymi miejscami.

Wskazuje się utrzymanie istniejących parkingów miejskich zlokalizowanych przy placu Adama Mickiewicza, przy ul. Piłsudskiego, przy ul. Wolności. Wskazuje się ponadto realizację parkingów miejskich w pobliżu targowiska przy ul. 19 Stycznia oraz przy cmentarzu.

Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza terenem inwestycji w centralnej części miasta, gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia zlokalizowanie miejsc postojowych. Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne wskaźniki parkingowe w przypadku istniejącego zainwestowania terenów.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających dróg – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych dróg. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną liczbę miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

Tabela 36 Wskaźniki parkingowe

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5/1 mieszkanie, z czego min. 10 miejsc ogólnodostępnych	1 pomieszczenie na wózki i rowery na 10 mieszkań
budynki mieszkalne jednorodzinne	1/1 wydzielony lokal mieszkalny, 1/1 wydzielony lokal użytkowy	nie określa się
internaty, hotele pracownicze	1/10 łóżek, nie mniej niż 2	5/10 łóżek, nie mniej niż 2
hotele	1/2 pokoje, 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru	nie określa się
motele, pensjonaty, domy wycieczkowe	1/3 pokoje 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru	nie określa się
schroniska młodzieżowe, hostele, domy wycieczkowe itp.	1/30 łóżek, nie mniej niż 2, 1/60 łóżek – miejsce dla autokaru	1/5 łóżek
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²	2/100 m ² powierzchni sprzedaży	1/50 m ² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
targowiska	3/50 m2 powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu	1/50 m2 powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2
instytucje finansowe, biura, urzędy	4/100 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2	1/100 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
banki, poczty	3/100 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2	1/100 m2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
usługi drobne o powierzchni użytkowej do 30 m ²	1	nie określa się
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi	nie określa się
obiekty oświatowe,	20 miejsc na 100 zatrudnionych	5/1 salę lekcyjną, tylko dla gimnazjum i liceum
przychodnie lekarskie	1,5/1 gabinet, nie mniej niż 2	1/1 gabinet
gastronomia	1,5/8 miejsc konsumpcyjnych	nie określa się
obiekty sportowe	6/100 widzów, 4/1000 widzów miejsce dla autokarów	nie określa się
obiekty kultu religijnego	3/100 wiernych	10/100 wiernych
hurtownie, magazyny	2/5 zatrudnionych, 1/5 klientów nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych
zakłady produkcyjne	2/5 zatrudnionych, nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych
cmentarze	15/10 000 m2 powierzchni	nie określa się
ogrody działkowe	20/100 działek	nie określa się

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

VII.1 Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę mieszkańców w Raciążu jest odpowiednio rozwinięty, ponad 88% osób ma dostęp do wody z sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy oraz modernizacji. Należy uzupełniać ją o brakujące odcinki, w szczególności na obszarach poddawanych urbanizacji oraz dążyć, by możliwie jak najwięcej odbiorców miało dostęp do sieci wodociągowej. Do głównych planowanych inwestycji w zakresie sieci wodociągowej należy budowa nowych sieci wodociągowych oraz modernizacja istniejących sieci wodociągowych. Obszary, które są znacznie oddalone od sieci wodociągowej i znajduje się na nich rozproszona zabudowa, nie są predysponowane do objęcia siecią wodociągową ze względów ekonomicznych. Jako rozwiązanie proponuje się studnie głębinowe, o ile ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

Woda tłoczona do wodociągu odpowiada wymaganiom pod względem właściwości fizykochemicznych, bakteriologicznych i organoleptycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dążyć do zachowania parametrów na tym poziomie. Ze względu na zakończoną w 2017 roku modernizację stacji uzdatniania wody oraz wyposażenie jej w nowoczesny układ technologiczny, SUW Witkowo w najbliższych latach nie będzie wymagała modernizacji.

Na terenie miasta dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej, a także lokalizację nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę.

VII.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie odprowadzania ścieków i ochrony środowiska. Sieć kanalizacyjna powinna być stale rozbudowywana wraz z powstawaniem nowych terenów inwestycyjnych. Jako obszar do priorytetowego uzbrojenia w sieć kanalizacyjną wyznacza się tereny położone w granicach aglomeracji Raciąż. Ze względu na rezerwę przepustowości oczyszczalnia ścieków w Raciążu ma możliwość przyjęcia większej ilości ścieków z gospodarstw domowych oraz zakładów przemysłowych. W związku z powyższym istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej kolejnych obiektów, co pozwoli na likwidację starych, nieszczelnych zbiorników bezodpływowych, z których aktualnie korzystają mieszkańcy. W pierwszej kolejności kanalizacją sanitarną powinny być objęte tereny które osiągnęły wskaźnik gęstości zaludnienia równy 120osób/m².

Na obszarach, które nie są przewidziane do objęcia siecią kanalizacyjną, gospodarka ściekowa powinna zostać rozwiązana przy wykorzystaniu indywidualnych rozwiązań. Sugeruje się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki transportowane będą wozami asenizacyjnymi do wyznaczonego punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Przy czym wskazuje się na konieczność kontroli częstotliwości opróżniania zbiorników bezodpływowych i sposobu pozbywania się komunalnych osadów ściekowych z istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków.

Przy zagospodarowywaniu nowych terenów należy zwrócić szczególną uwagę na kwestię odprowadzania wód opadowych. Na terenach zurbanizowanych występuje szybki wzrost powierzchni tzw. szczelnych (drogi, parkingi, dachy itp.). W wyniku postępującej urbanizacji następuje wzrost ilości wód opadowych, które nie ulegną wchłonięciu do gruntu, a które należy zebrać i odprowadzić do odbiornika. Na obszarach nowo zainwestowanych zasadnicze podejście do zagadnień zagospodarowania wód opadowych powinno być ukierunkowane, oprócz budowy wydajnej sieci kanalizacji deszczowej mogącej przyjąć opady po ulewnym deszczu, przede wszystkim na miejscowym zagospodarowaniu tych wód.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

VII.3 Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w energię ciepłą Raciąża realizowane jest w oparciu scentralizowany system ciepłowniczy, kotłownie lokalne oraz indywidualne źródła ciepła.

Ze względu na doprowadzony do Raciąża gazociąg średniego ciśnienia istnieje możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych.

Należy dążyć do ograniczenia emisji zanieczyszczeń poprzez stopniowe ograniczanie wykorzystywania węgla kamiennego jako głównego nośnika energii cieplnej stosowanego do ogrzewania budynków mieszkalnych. Należy dążyć do zmniejszenia ilości zużywanego ciepła. W tym

celu wskazane jest przeprowadzenie termomodernizacji budynków. Dbalność o wysoką sprawność instalacji grzewczej można osiągnąć poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła oraz zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej.

Na terenie miasta dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci ciepłowniczej.

VII.4 Elektroenergetyka

Miasto Raciąż zasilane jest przez główny punkt zasilania (GPZ) o napięciu 110/15 kV, z którego energia elektryczna rozprowadzana jest liniami średniego napięcia 15 kV. Wraz z rozwojem terenów zurbanizowanych powinna być prowadzona budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej zapewniająca bezpieczeństwo energetyczne odbiorcom.

Na obszarze Raciąża planowana jest budowa napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Raciąż – plan. GPZ Zawidz oraz GPZ Raciąż – plan. GPZ Baboszewo.

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejszym niż:

- dla linii napowierzchnych WN 110 kV – 30 m (po 15 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii napowierzchnych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii napowierzchnych nN - 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron osi linii).

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejszym niż:

- dla linii napowierzchnych WN 110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron osi linii).

W granicach pasa technologicznego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.

Na obszarze Raciąża dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej energetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej energetycznej.

VII.5 Gazyfikacja

Do Raciąża doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia DN 200. Powyższa inwestycja stworzyła możliwości dalszej gazyfikacji miasta. Dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa szerokość strefy kontrolowanej wynosi 1 m (po 0,5 m od osi gazociągu), gdzie występują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu.

Wskazuje się na rozbudowę sieci gazowej na terenie miasta oraz wzrost wykorzystania gazu do celów grzewczych. Gaz ziemny jest ekologicznym czynnikiem energetycznym, jego wykorzystanie przyczyni się do poprawy jakości powietrza na terenie miasta.

W granicach Raciąża dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących gazociągów oraz budowę nowych gazociągów oraz stacji gazowych.

Do momentu realizacji sieci gazowej przewiduje się, że w dalszym ciągu stosowane będą indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz, głównie przez butle gazowe oraz zbiorniki gazu.

VII.6 Gospodarka odpadami

Dokumentami wyznaczającymi kierunki w zakresie gospodarki odpadami w Raciążu jest Krajowy Plan Gospodarki Odpadami oraz Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024. Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 województwo zostało podzielone na trzy regiony gospodarki odpadami, miasto Raciąż jest jedną z gmin należących do regionu zachodniego. Głównymi kierunkami planu w zakresie odpadów komunalnych jest m.in.:

- zapobieganie powstawaniu odpadów,
- ograniczenie ilości odpadów unieszkodliwionych przez składowanie,
- rozwijanie selektywnego zbierania odpadów, w sposób umożliwiający przygotowanie do ponownego użycia i recyklingu odpadów,
- zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat należytego gospodarowania odpadami komunalnymi,
- zmniejszenie masy powstających odpadów,
- zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat właściwego gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym odpadami żywności i innymi odpadami ulegającymi biodegradacji,
- doprowadzenie do funkcjonowania systemów zagospodarowania odpadów zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami,
- zmniejszenie udziału zmieszanych odpadów komunalnych w całym strumieniu zbieranych odpadów (zwiększenie udziału odpadów zbieranych selektywnie),
- zaprzestanie składowania odpadów ulegających biodegradacji selektywnie zebranych,
- zaprzestanie składowania zmieszanych odpadów komunalnych bez przetworzenia,
- zmniejszenie liczby miejsc nielegalnego składowania odpadów komunalnych
- monitorowanie i kontrola postępowania z frakcją odpadów komunalnych wysortowywaną ze strumienia zmieszanych odpadów komunalnych i nieprzeznaczoną do składowania (frakcja 19 12 12),
- zbilansowanie funkcjonowania systemu gospodarki odpadami komunalnymi w świetle obowiązującego zakazu składowania określonych frakcji odpadów komunalnych i pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, w tym odpadów o zawartości ogólnego węgla organicznego powyżej 5 % s.m. i o cieple spalania powyżej 6 MJ/kg suchej masy, od 1 stycznia 2016 r.

Planowane przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami zawierają również działania informacyjno-edukacyjne. Ponadto, należy dążyć do wykrywania i likwidacji „dzikich wysypisk”, a także kontrolować utylizację azbestu. Niezbędny jest nadzór funkcjonujących podmiotów gospodarczych pod kątem właściwego postępowania z odpadami.

Na terenie Raciąża nie przewiduje się terenów przeznaczonych na cele składowania i unieszkodliwiania odpadów.

VII.7 Odnawialne źródła energii

Sugeruje się rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w związku z tym studium wskazuje obszar, na którym dopuszczona jest możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – ogniw fotowoltaicznych. Na terenie Raciąża funkcjonują dwie farmy fotowoltaiczne o mocy 750 MW każda. Ponadto, ogniwa fotowoltaiczne wykorzystywane są m. in. na potrzeby miejskiej ciepłowni.

Ogniwa fotowoltaiczne to źródła czystej energii, które nie są źródłem hałasu ani zanieczyszczeń, nie wymagają podłączenia do sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej oraz nie powodują konieczności zatrudnienia obsługi, stąd też są odpowiednim rozwiązaniem i źródłem energii odnawialnej proponowanym dla Raciąża.

Na terenie miasta zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych, związane jest to z walorami krajobrazowymi miasta, które w znaczącym stopniu zostałyby naruszone poprzez budowę siłowni wiatrowych.

W pobliżu zachodniej granicy miasta na terenie, gminy Raciąż miejscowość Pólka Raciąż, zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa. W związku z powyższym lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie elektrowni wiatrowej musi być zgodna z przepisami odrębnymi. Przy lokalizowaniu budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wymagane jest zachowanie odległości od elektrowni wiatrowej równej lub większej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli.

VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- opieki nad zabytkami,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby inwestycyjne Raciąża, związane z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, również mogą dotyczyć inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak rozbudowa sieci drogowej i infrastruktury technicznej o dodatkowe odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., określa następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należące do zadań podstawowych i potencjalnych:

- Prace na linii kolejowej nr 27 Nasielsk – Sierpc,
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

Na obszarze gminy mogą zostać zlokalizowane inwestycje celu publicznego realizowane w ramach zadań, ujętych w ww. dokumencie, dla których nie ustalono konkretnej lokalizacji, lub ujęto ją np. jako całe województwo mazowieckie lub powiat płoński.

X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którymi są:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – studium nie wyznacza obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – studium nie wyznacza obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary przestrzeni publicznej – studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej.

XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

XI.1 Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta, w przypadku terenów rolnych bez względu na klasę bonitacyjną gruntów, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia. Na rysunku Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano obszar wymagający zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

XI.2 Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W trakcie sporządzania Studium Rada Miejska w Raciążu nie podjęła żadnej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazane jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwi wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być, w przypadku podjęcia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

XII.1 Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W strukturze użytkowania gruntów Raciąża dominują grunty orne. Miasto wyróżnia również duży udział łąk i pastwisk. Większość terenów pokrywają gleby słabej jakości, gleby brunatne wylugowane i kwaśne wytworzone na piaskach słabo gliniastych podścielonych piaskami luźnymi oraz gleby bielcowe i pseudobielcowe podścielone piaskami luźnymi. Na obszarach podmokłych, w bezodpływowych zagłębieniach występują czarne ziemie zdegradowane i gleby szare wytworzone na piaskach gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi. Obszary sąsiadujące z Raciążnicą oraz Karsówką stwarzają dogodne warunki do tworzenia gleb z większą zawartością próchnicy oraz o

lepszych parametrach uwodnienia, są to głównie gleby torfowe i murszowo – torfowe, gleby murszowo – mineralne i murszowate oraz mady.

Zgodnie z zestawieniem klasoużytków na terenie miasta Raciąża na gruntach ornych dominują gleby klasy V, których udział wynosi ok. 49,94% (326,45 ha). Na terenie miasta nie występują grunty orne klas I-II (najlepsze i bardzo dobre), natomiast udział gleb dobrych (klasa IIIb) wynosi jedynie 2,71% (17,69 ha).

Głównym walorem rolnictwa w gminie jest jego rola w kształtowaniu krajobrazu, w tym terenów otwartych, oraz kształtowaniu systemu przyrodniczego poprzez różnicowanie siedlisk. Rolnictwo ekologiczne jest szansą dla rozwoju tej gałęzi gospodarki. Głównymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy są:

- ochrona przed zabudową terenów rolniczych, otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- utrzymanie użytków zielonych;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu, bez wpływu na warunki wodne;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz otoczeniu zabudowy, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;
- modernizacja istniejących gospodarstw rolnych w celu podniesienia jakości i konkurencyjności produktów rolnych;
- rozwój lokalnego rynku zbytu produktów rolnych w tym wspieranie lokalnych gospodarstw ekologicznych.

XII.2 Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Udział terenów leśnych w powierzchni miasta wynosi zaledwie 1,04%. Zbiorowiska leśne reprezentowane są przez niewielki płat lasu w północno wschodniej części miasta. Część terenów nieużytkowanych rolniczo znajdujących się w bliskim sąsiedztwie zadrzewień leśnych uległa naturalnej sukcesji roślinności leśnej.

Gospodarka leśna na terenie gminy powinna uwzględniać:

- zachowanie zwartych kompleksów lasów o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o plany urządzania lasu, w tym uproszczone plany urządzania lasu;
- wykluczenie wszelkich działań inwestycyjnych na terenie lasów poza niezbędnymi dla obsługi gospodarki leśnej;
- ochronę różnorodności biologicznej oraz wielofunkcyjność i zrównoważony rozwój lasów;
- odnawianie powierzchni gatunkami zgodnymi z typem lasu określonym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu;
- ochrona ostoi zwierząt;
- zalesianie gruntów rolnych tylko w przypadku konieczności stabilizacji gruntu; bez wpływu na warunki wodne;
- zalesianie nieużytków z wyjątkiem terenów występowania torfowisk;

- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych.

XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

XIII.1 Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta występują w dolinie rzeki Raciążnicy. Najważniejszą zasadą w przypadku ochrony przeciwpowodziowej jest ograniczanie możliwości lokalizacji nowych budynków w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego (MZP). Istotne jest także ograniczanie uszczelniania powierzchni tych obszarów oraz ochrona i zwiększenie ich powierzchni retencyjnej (ochrona lasów, oczek wodnych, starorzeczy).

W przypadku Raciąża w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się grunty w dolinie rzeki Raciążnicy – są to generalnie tereny niezabudowane, pojedyncze zabudowania zagrożone powodzią znajdują się w centralnej części miasta. Rzeka w granicach miasta nie została obwałowana, w najbliższych latach nie jest planowana budowa wałów przeciwpowodziowych.

W granicach miasta wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q=10%, tzw. wody dziesięcioletnie) oraz średnie (Q=1%, tzw. wody stuletnie). Na powyższych obszarach, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawo wodnego oraz ustaleniami niniejszego studium.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania (zwolnienie od zakazu pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego);
- nakaz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed realizacją inwestycji związanej z: lokalizowaniem nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych oraz gromadzeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję zwalniającą od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Na podstawie Mapy Hydrogeologicznej Polski wyznaczono również obszary zagrożone podtopieniami (tj. możliwe zasięgi występowania położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) będącymi wynikiem ulewnych deszczy i wiosennych roztopów. Są to stosunkowo niewielkie obszary zlokalizowane wzdłuż rzeki Raciążnicy

oraz Karsówki, które stanowią głównie tereny dolin rzecznych, jak również bezpośrednio sąsiadujące tereny – głównie grunty rolne.

XIII.2 Wskazania w zakresie ochrony przeciwośuwiskowej

W granicach gminy miasta Raciąż nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk¹⁵.

XIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie Raciąży nie występują obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie Raciąży nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze Raciąży wskazano rejon zabytkowego grodziska przy ul. Wolności do przekształceń w kierunku urządzonej przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami studium.

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono obszar centrum miasta – teren zabudowy śródmiejskiej, objęty historycznym miejskim układem urbanistycznym wraz z doliną Raciążnicy. Zabytkowe centrum miasta wraz z zespołem zabudowy drewnianej i historycznym grodziskiem wymaga zmiany sposobu zagospodarowania dla przywrócenia prawidłowego funkcjonowania obszaru i podniesienia jakości życia jego mieszkańców, m.in. poprzez poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zabudowy, podniesienie standardu ładu przestrzennego i poziomu estetyki, wprowadzenie funkcji usługowych, tworzących miejsca pracy, poprawę warunków zamieszkania, wzbogacenie terenów zielenią urządzoną. Rehabilitacji wymaga również teren wzdłuż rzeki na odcinku miejskim. Niezbędne jest uporządkowanie terenu, poprawa jego estetyki, zagospodarowanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych i wykreowanie przestrzeni publicznej, co doprowadzi do podniesienia atrakcyjności tej części miasta.

Rekultywacją w kierunku leśnym objęte jest zamknięte stanowisko odpadów, zlokalizowane po północno – wschodniej stronie obszaru zurbanizowanego Raciąży. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu.

¹⁵ SOPO – System Osłony Przeciwośuwiskowej, portal PIG

XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Dla miasta sporządzony został Gminny Program Rewitalizacji Miasta Raciąż na lata 2016-2026.

W wyniku szczegółowej analizy czynników i zjawisk kryzysowych, takich jak: depopulacja, starzenie się społeczeństwa, ubóstwo, bezrobocie, przemoc, uzależnienia, niepełnosprawność i choroba, bezpieczeństwo i przestępczość, określono granice obszaru zdegradowanego, a w późniejszym kroku również granice obszaru rewitalizacji.

Obszar zdegradowany charakteryzuje się nadmierną koncentracją zjawisk kryzysowych, co ma swoje odzwierciedlenie w sferze demograficznej, gospodarczej i społecznej tego obszaru. Przekłada się to również na niską jakość przestrzeni oraz dostępnej infrastruktury.

Obszar rewitalizacji obejmuje całą powierzchnię terenu zdegradowanego. W wyniku przeprowadzenia szczegółowej diagnozy, na obszarze rewitalizacji określono występujące główne problemy, wskazano lokalne potencjały oraz potrzeby rewitalizacyjne mieszkańców. Program przedstawia wizję stanu obszaru rewitalizacji po przeprowadzeniu rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz kierunki działań rewitalizacyjnych, służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk.

Wyznaczony obszar rewitalizacji został przyjęty, w drodze uchwały, przez Radę Miejską w Raciążu w dniu 28 czerwca 2017 r.¹⁶.

Obszar rewitalizacji miasta Raciąża obejmuje tereny w wysokim stopniu zurbanizowane. Ww. teren obejmuje centralną część miejscowości Raciąż wraz z ul. Kilińskiego, pełniące funkcje mieszkaniowe, administracyjne i handlowo-usługowe, usługowe i komunikacyjne (przystanek PKS).

Dominującym rodzajem użytkowania przestrzeni jest zabudowa o charakterze jednorodzinny. Innymi zauważalnymi typami użytkowania terenu obszaru rewitalizacji są:

- Park miejski położony w północnej części obszaru rewitalizacji po obu stronach rzeki Raciążnicy.
- Zabudowa wielorodzinna, blokowa. Koncentruje się ona przede wszystkim w rejonie ulic Kilińskiego/Konarskiego.
- Obszaru trawiaste, w tym urządzone przestrzenie publiczne w ścisłym centrum miasta (Plac Adama Mickiewicza, d. grodzisko i in.).
- Pozostałe obszary zurbanizowane obejmujące m.in. obszary szkół, placówek kultury, miejsc kultu religijnego i in.

Na obszarze rewitalizacji widoczne są również budynki: administracji publicznej (m.in. Urząd Miasta), ochrony zdrowia oraz usługowe. Analizowany teren w zasadzie pozbawiony jest funkcji przemysłowych.

Cele rewitalizacji:

- ograniczenie skali bezrobocia,
- ograniczenie liczby beneficjentów pomocy społecznej,
- ograniczenie problemu spadającej liczby mieszkańców gminy,

¹⁶ Uchwała nr XXIX/247/2017 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 5 lipca 2017 r. poz. 5863)

- dostosowanie infrastruktury społecznej i technicznej w celu niwelacji zjawisk kryzysowych;
- wzrost integracji społecznej i zawodowej oraz zapobieganie wykluczeniu społecznemu,
- ożywienie przestrzeni gminy w oparciu o walory kulturowe i potrzeby użytkowników,
- wzrost bezpieczeństwa i poprawa jakości życia użytkowników.

Kierunki działań rewitalizacyjnych:

- zaangażowanie mieszkańców w działanie na rzecz otoczenia – wzrost poczucia odpowiedzialności za nie.
- aktywizacja lokalnych środowisk (grup formalnych i nieformalnych), instytucji i organizacji w działalność na rzecz mieszkańców;
- zmiana postaw mieszkańców, instytucji oraz organizacji – otwarcie na współpracę i rozwój inicjatyw wśród osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem społecznym;
- aktywizacja zawodowa i edukacja osób bezrobotnych i zagrożonych wykluczeniem społecznym;
- rozwój infrastruktury sprzyjającej prowadzeniu działalności gospodarczej;
- stymulowanie przedsiębiorczości poprzez oferowanie udogodnień w zakresie gospodarki lokalnymi użytkownikami oraz regularną współpracę z przedsiębiorcami;
- modernizacja i zachowanie historycznej zabudowy;
- rozbudowa systemów informacji;
- edukacja ekologiczna oraz zmiana postaw mieszkańców i podmiotów działających na obszarze rewitalizacji;
- budowa instalacji odnawialnych źródeł energii – zwiększenie efektywności energetycznej, poprawa jakości powietrza oraz polepszenie warunków życia mieszkańców.

XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MI 2020 poz. 38 ze zm.), wskazuje się w Studium tereny kolejowe, w ciągu linii kolejowej nr 27. Tereny uznane za tereny zamknięte obejmują działki o numerach 882/8, 1518/9, 1518/20. W Studium nie wyznacza się dla tego terenu stref ochronnych, jednakże w ich sąsiedztwie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte pełniące funkcje wojskowe na podstawie Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (z późn. zm.).

XIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium obszaru, na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których mogą być rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu i ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
- urządzeń innych niż wolnostojące.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

XX. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta, nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów, zgodnie z poniższymi ustaleniami; ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające o nie więcej niż 50 m z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Korekta zasięgu poszczególnych obszarów i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:
 - kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
 - integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
 - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
 - nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;
 - nienaruszalności zasobów kulturowych;
 - nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.
4. Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
5. Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.
6. Na etapie miejscowego planu, należy uzupełnić lokalny układ komunikacyjny, który nie został wskazany w studium, w celu określenia obsługi komunikacyjnej danych terenów.
7. W opracowanym planie miejscowym istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku, jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium.
8. W przypadku braku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego należy przyjąć przeznaczenie terenu tożsame z przeznaczeniem w sąsiedztwie terenu, w którym wyznaczono przebieg układu komunikacyjnego.
9. Dopuszcza się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach do nich przyległych. Wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury

na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urzędzeń.

10. Dopuszcza się zmianę ustalonych w Studium parametrów i wskaźników urbanistycznych, nie więcej jednak niż o 20%.
11. Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek zabytkowych, kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy.
12. Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, kominów, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urzędzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych;
13. W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych (w dniu uchwalenia Studium) są inne, niż wskazane w studium, dopuszcza się utrzymanie wskaźników na poziomie określonym w planie.
14. Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach funkcji innych niż określone w studium, a wynikających ze stanu faktycznego (jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości).
15. Na etapie miejscowego planu nową zabudowę w strefach konserwatorskich należy dostosować do kompozycji przestrzennej i architektonicznej danego miejsca z uwzględnieniem wartości zabytkowych i kompozycyjnych.
16. Dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w Studium na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się na etapie planu miejscowego zmianę w oparciu o uaktualnione przebiegi granic.
17. W przypadku łączenia w planie miejscowym różnych przeznaczeń dopuszcza się zastosowanie wybranego wskaźnika zagospodarowania terenu określonego dla danego przeznaczenia.
18. Odległość zabudowy od cieków wodnych należy przyjąć wg obowiązujących przepisów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
19. Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. Na etapie tworzenia planów miejscowych, przy wyznaczaniu linii zabudowy od dróg, należy uwzględnić strefy uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi.
21. W planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną-urządzoną, usługami społecznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciek i ich obudowę biologiczną.
22. Dopuszcza się wskazanie w planie zaktualizowanych elementów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) wynikających z dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami i tym podobnych;
23. Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż pozostaną w zgodności do przepisów

- odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej;
24. Uściślenie przebiegu granic stref wynikających z przepisów odrębnych nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref na podstawie przepisów odrębnych.
25. Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu.
26. Dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych będących źródłem uciążliwości akustycznych należy dążyć do ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy chronionej akustycznie, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
27. Ustalenia mpzp nie mogą w żaden sposób ograniczać możliwości realizacji inwestycji kolejowych oraz funkcjonowania kolejowej infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze kolejowym, w szczególności co do budowy obiektów radiokomunikacyjnych.

XXI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rada Miejska w Raciążu podjęła uchwałę nr XXII/180/2021 w dniu 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża, która stanowi podstawę sporządzenia studium. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne miasta.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Miejską aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Analiza istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uwarunkowań formalno-prawnych wskazała, że wyznaczone w obowiązujących opracowaniach planistycznych kierunki jej rozwoju powinny zostać częściowo podtrzymane, jednak wymagają skorygowania w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy i dokumenty. M.in. w świetle nowych przepisów ustawy o rewitalizacji, wyznaczanie terenów inwestycyjnych jest uzależnione od bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także szacunkowej chłonności terenów zainwestowanych gminy. Szczególne znaczenie dla kształtowania polityki rozwoju gminy mają również dokumenty dotyczące m.in. form ochrony przyrody.

Kształtowanie polityki przestrzennej miasta ma na celu utrzymanie istniejących walorów oraz ustalenie kierunków rozwoju z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża aktualizuje dotychczasową politykę przestrzenną poprzez kształtowanie terenów budowlanych,

optymalizację dostępności do usług komercyjnych jak i publicznych oraz poprzez tworzenie nowych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, która będzie prowadzić do podniesienia atrakcyjności miasta w skali regionu.

Zwarta struktura przestrzenna miasta przyczyni się do realizacji podstawowych celów zrównoważonego rozwoju, w tym mniejsza emisja zanieczyszczeń, mniejsze zużycie energii, mniejsze natężenie hałasu, wykorzystanie przestrzeni już zainwestowanych.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz Strategii rozwoju Gminy Miasto Raciąż na lata 2016-2026.

Misją rozwoju miasta jest: „Zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności poprzez poprawę poziomu życia mieszkańców przy zachowaniu wszechstronnego i zrównoważonego rozwoju”.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.