

Uchwała Nr VI/51/2019
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia 20 maja 2019r

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

Rada Miejska w Raciążu uchwala, co następuje:

§ 1.

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Miasta Raciąża oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż stwierdza się:

- 1) aktualność Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż, przyjętej Uchwałą Nr XLIV/320/2014 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2014 r.,
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych,
- 3) częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 – „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Raciąż”, zawierająca ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż.

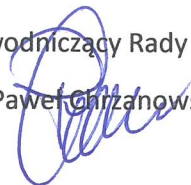
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąża.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Paweł Chrzanowski



UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VI/51/2019
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia 20 maja 2019r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż

Przedkładany projekt uchwały realizuje dyspozycję art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Stanowi on, że Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, po przekazaniu przez Burmistrza wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Raciąż”, zawierająca ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż, dla której w dniu 25 kwietnia 2019 r. uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż przyjęta została Uchwałą Nr XLIV/320/2014 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2014 r. Sporządzono ją zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Na obszarze Miasta Raciąż obowiązuje obecnie 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują one ok. 22,5% powierzchni miasta w jego granicach administracyjnych. Najstarsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w latach 1997–2003, zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany miejscowe uchwalono w 2012 r. na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

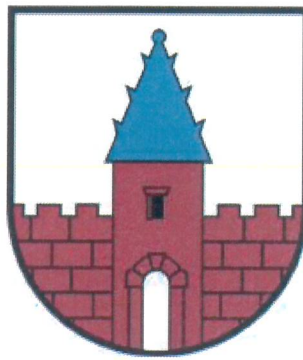
Zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz przemiany społeczno-gospodarcze mogą powodować dezaktualizację ustaleń zawartych w studium i planach miejscowych. Art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, aby co najmniej raz w czasie kadencji Rada Miejska otrzymała wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Analiza, przedstawiona w dokumencie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, wskazuje na aktualność Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na ich aktualność pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściową nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagającą jednak przystępowania do sporządzania ich zmiany.

W przypadku przystąpienia do sporządzenia zmian obowiązujących dokumentów planistycznych należy przeprowadzić procedurę określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zmiana studium lub planu miejscowego wymagać będzie podjęcia przez Radę Miejską odpowiedniej uchwały i zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Czarnowski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VI/50/2019
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia 20 maja 2019r.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA RACIĄŻ**

RACIĄŻ 2019

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | |
|--------------------------------|--|
| sporządzający: | BURMISTRZ MIASTA RACIĄŻA |
| wykonawca: | BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa |
| główny projektant: | mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak |
| zastępcy głównego projektanta: | mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska |
| zespół autorski: | inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Ewelina Skirzyńska mgr Marlena Szklarz |

Spis treści

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | WPROWADZENIE..... | 4 |
| 1.1 | Podstawy prawne opracowania | 4 |
| 1.2 | Cel opracowania | 4 |
| 1.3 | Metoda opracowania | 4 |
| 1.4 | Charakterystyka Miasta Raciąż..... | 5 |
| 2 | PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM | 6 |
| 2.1 | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | 6 |
| 2.2 | Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego..... | 7 |
| 2.3 | Decyzje o warunkach zabudowy | 9 |
| 2.4 | Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego | 12 |
| 2.5 | Decyzje o pozwoleniu na budowę..... | 13 |
| 2.6 | Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium..... | 15 |
| 2.7 | Podsumowanie | 18 |
| 3 | OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH..... | 19 |
| 3.1 | Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze..... | 19 |
| 3.2 | Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa..... | 20 |
| 3.3 | Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze | 31 |
| 3.4 | Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa..... | 31 |
| 4 | WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH | 38 |
| 4.1 | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | 38 |
| 4.2 | Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego..... | 38 |
| 4.3 | Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych | 39 |
| 5 | PODSUMOWANIE..... | 39 |
| 6 | SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW..... | 41 |
| 6.1 | Spis tabel | 41 |
| 6.2 | Spis wykresów | 41 |
| 6.3 | Spis schematów | 41 |
| 6.4 | Spis załączników mapowych..... | 41 |

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), wg którego: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Raciąż;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości

intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, a dalej w równinną powierzchnię pól i łąk. Poza obszarem centrum zabudowa koncentruje się wzdłuż głównych dróg wylotowych z miasta – ul. Warszawskiej, Płockiej, Mławskiej oraz w dalszym biegu ul. Kilińskiego i Zawoda. Najstarszą lokalizacją funkcji produkcyjnej były tereny sąsiadujące ze stacją kolejową, obecnie największe obszary produkcyjne znajdują się przy ul. Płockiej i Zawoda.

Raciąż położony jest na pograniczu dwóch mezoregionów: wysoczyzna Płońska oraz Równina Raciąska, z czego zdecydowanie większa część położona jest na Równinie Raciąskiej. Miasto charakteryzuje się mało urozmaiconym krajobrazem oraz słabo rozwiniętą siecią hydrologiczną. Główną oś hydrologiczną stanowi Raciążnica oraz jej dopływ Karsówka, pozostałe ciekły to kanały wodne służące rolnictwu. Na terenie Raciąży nie występują żadne udokumentowane złoża surowców mineralnych. Ustanowione formy ochrony przyrody obejmują północną część miasta. Jest to Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Pólka-Raciąż.

Przez Raciąż przebiegają dwa szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 60 o przebiegu Topola Królewska – Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka, jednotorowa linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Płońsk – Sierpc. Odległości do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą: Warszawa – 100 km, Ciechanów – 40 km, Sierpc – 36 km, Płońsk – 26 km. Do niedawna dużą rolę w mieście odgrywało rolnictwo, któremu sprzyjało ukształtowanie terenu oraz inne uwarunkowania przyrodnicze. Jednak transformacje gospodarcze spowodowały pojawienie się firm prywatnych, które zajęły miejsce przedsiębiorstw państwowych oraz spółdzielczych, między innymi w konsekwencji tego nastąpiła zmiana funkcji miasta. Aktualnie wiodącą funkcją Raciąży jest obsługa rolnictwa, produkcja o profilu spożywczym oraz usługi.

Liczba ludności Miasta Raciąż w 2017 r. wynosiła 4 437 osób, w tym 2 294 kobiety i 2 143 mężczyzn. Mieszkańcy miasta to ok. 5% mieszkańców całego powiatu płońskiego. Gęstość zaludnienia wynosi 528 os/km². Ponad 64% ludności w mieście stanowią osoby w wieku produkcyjnym. W ostatnich latach liczba ludności spada, saldo migracji jest ujemne.¹

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż przyjęta została Uchwałą Nr XLIV/320/2014 Rady Miejskiej w Raciąży z dnia 25 września 2014 r. i obejmuje teren w granicach administracyjnych miasta. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany studium stanowią nową edycję, opracowaną zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Studium – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

¹ Dane BDL GUS

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

Rozporządzenie określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) na potrzeby studium gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Miasto Raciąż posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone w 2014 r. w jego granicach administracyjnych na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Podczas sporządzania zmiany studium w 2014 r. sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze Miasta Raciąż obowiązuje obecnie 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 1997–2012. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 188,5 ha, co stanowi ok. 22,5% powierzchni miasta. Zdecydowanie największą powierzchnię (ok. 166 ha) obejmują plany uchwalone w 2012 r. Planem miejscowym objęte są przede wszystkim obszary na obrzeżach zwartej zabudowy, centrum miasta nie jest objęte planem. Trzy najstarsze plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe dwa na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany przyjęto przed uchwaleniem obecnego studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż najczęściej występującym przeznaczeniem są tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

| Lp. | Nazwa planu miejscowego | Nr Uchwały Rady Miejskiej | Data uchwalenia | Dziennik Urzędowy Województwa |
|-----|--|---|---------------------|--|
| 1. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciąży | XXII/124/97 | 30 kwietnia 1997 r. | |
| 2. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż dotycząca fragmentów wsi: Budy Kraszewskie, Cieciersk, Dobrska Kolonia, Dobrska Włościany, Draminek, Druchowo, Stare Gralewo, | XXXI/26/2002 <i>(Uchwała Rady Gminy w Raciąży)</i> | 9 sierpnia 2002 r. | Nr 273, poz. 7098 z dnia 21 października 2002 r. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | | |
|----|---|--------------|-------------------|---|
| | <p>Nowe Gralewo, Grzybowo, Kaczorowy, Kiniki, Kiełbowo, Kossobudy, Koziębrowy, Krajkowo, Nowy Komunin, Kraszewo Gaczułty, Kraszewo Podborne, Lipa, Łempin, Nowe Młodochowo, Folwark Raciąż, Pólka-Raciąż, Szapsk, Sierakowo, Strożęcín, Unieck, Witkowo, Żukowo Wawrzonki, Żychowo</p> <p><i>(obejmuje obszary włączone w obecne granice administracyjne miasta w 2005 r. – część wsi Pólka-Raciąż i Sierakowo)</i></p> | | | |
| 3. | Zmiana Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Raciąża | VI/46/2003 | 21 maja 2003 r. | Nr 191, poz. 4827 z dnia 16 lipca 2003 r. |
| 4. | Miejskowy Plan 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 r. Nr XII/91/2004 r. (...) | XVI/106/2012 | 4 czerwca 2012 r. | poz. 1856 z dnia 27 lutego 2014 r. |
| 5. | Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu miasta Raciąż, w granicach, obejmujących tereny w otoczeniu "łącznika" ulicy Konarskiego z ulicą Warszawską oznaczone symbolem obszaru T zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Miejskiej w Raciąż nr XVII/98/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. (...) | XVI/107/2012 | 4 czerwca 2012 r. | poz. 7597 z dnia 11 września 2017 r. |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

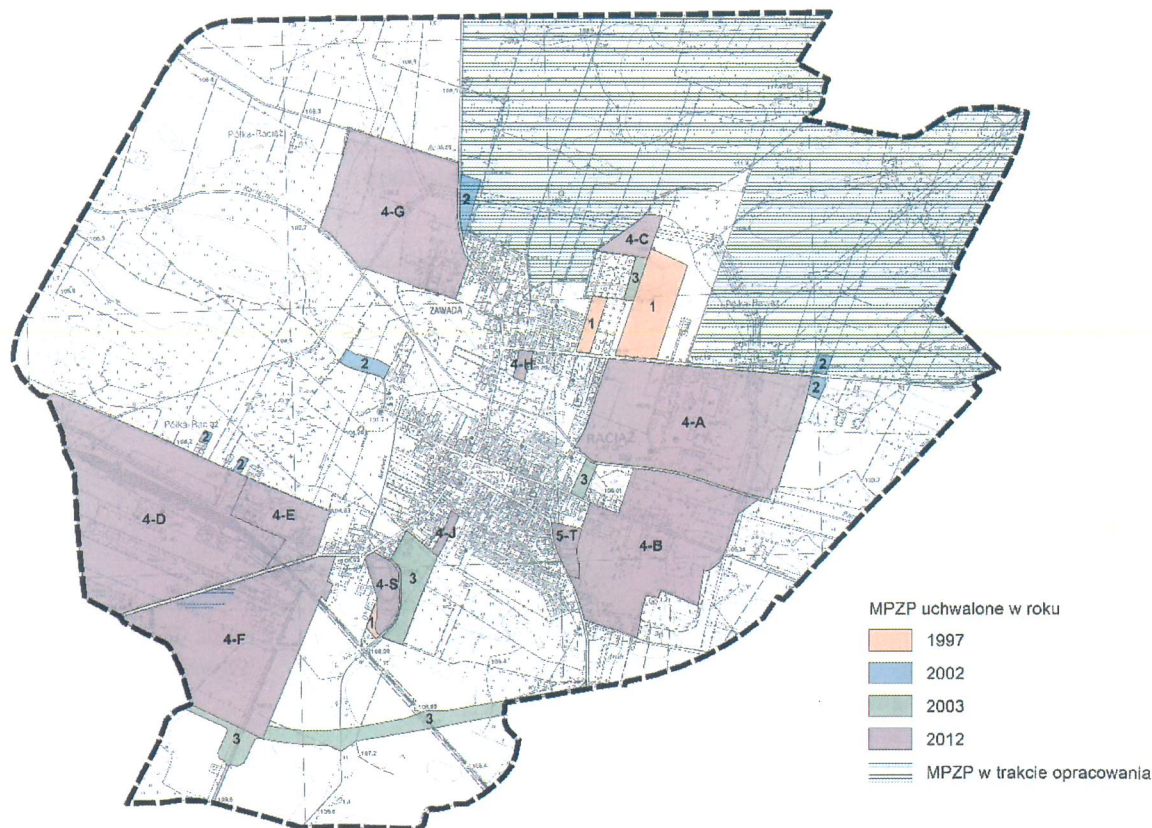
W trakcie opracowania są trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane na podstawie:

- Uchwały Nr XVI/116/2012 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego terenu obejmującego obszar pomiędzy ulicami: Mławską, Jagiełły, Kasztelańską Mieszka I, Leśną, Zawoda, wschodnią granicą miasta do bocznic kolejowej od strony północnej;

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

- Uchwały Nr XLII/338/2018 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Raciąż w rejonie ulicy Płockiej;
- Uchwały Nr XLII/339/2018 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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. (...).

Schemat 2. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Miasto Raciąż w niewielkim stopniu pokryte jest planami miejscowymi. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi zabudowa jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W Raciążu pozwolenia na budowę wydawane są więc również na podstawie ww. decyzji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest wymagana ich zgodność z ustaleniami studium, co może prowadzić do jego częściowej dezaktualizacji w zakresie terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy świadczy o zainteresowaniu inwestorów danymi lokalizacjami. Decyzje te mogą zostać wydane przez organy gminy niezależnie od posiadanego przez wnioskującego prawa do nieruchomości, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od stycznia 2015 r. do grudnia 2018 r. W tym czasie w Mieście Raciąż wydano 47 decyzji o warunkach zabudowy (2015 – 13, 2016 – 11, 2017 – 15, 2018 – 8). Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w centralnej części miasta. Zabudowa mieszkaniowa rozwija się również w kierunku północnym i południowo-wschodnim od zwartej zabudowy. Zabudowa usługowa przeważa w części zachodniej miasta. Rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione na schemacie 3.

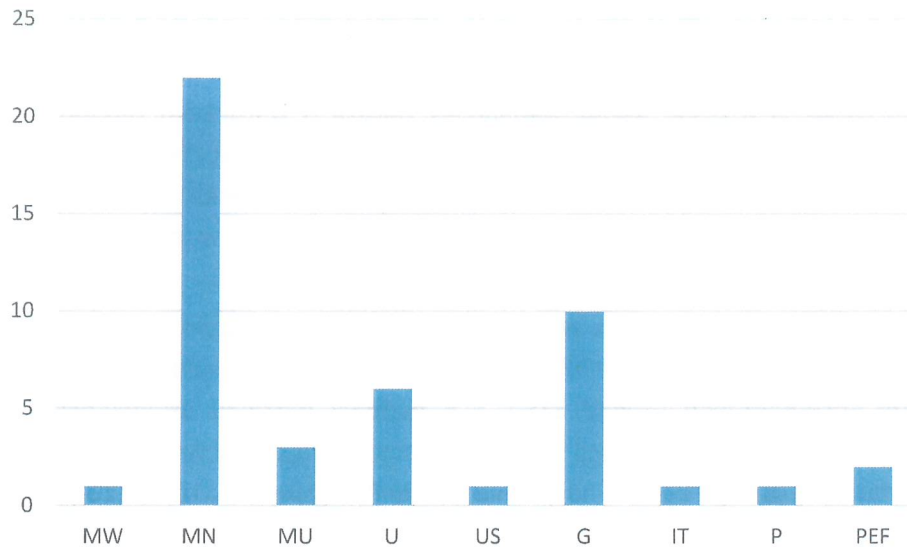
Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych (22), co stanowi prawie 47% wszystkich decyzji. 10 decyzji dotyczyło budowy budynku garażowego lub gospodarczego (ponad 21%), a 6 budowy budynku usługowego (prawie 13%). Wymienione wyżej trzy rodzaje inwestycji stanowiły znaczącą większość wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy (81%). Ponadto na terenie Miasta Raciąż wydano również 3 decyzje dotyczące budynków mieszkalno-usługowych i 2 decyzje na budowę elektrowni fotowoltaicznych w północnej części miasta, pojedyncze decyzje dotyczyły budynku mieszkalnego wielorodzinnego, obiektu rekreacyjnego, obiektu infrastruktury technicznej i obiektu produkcyjnego.

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

| Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy | Liczba decyzji | | | | |
|--|----------------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | suma |
| budynek mieszkalny wielorodzinny (MW) | – | – | – | 1 | 1 |
| budynek mieszkalny jednorodzinny (MN) | 5 | 3 | 8 | 6 | 22 |
| budynek mieszkalno-usługowy (MU) | 1 | 1 | – | 1 | 3 |
| budynek usługowy (U) | 5 | – | 1 | – | 6 |
| obiekt rekreacyjny (US) | – | – | 1 | – | 1 |
| budynek garażowy, gospodarczy (G) | – | 7 | 3 | – | 10 |
| obiekt infrastruktury technicznej (IT) | – | – | 1 | – | 1 |
| obiekt produkcyjny (P) | – | – | 1 | – | 1 |
| elektrownia fotowoltaiczna (PEF) | 2 | – | – | – | 2 |
| suma | 13 | 11 | 15 | 8 | 47 |

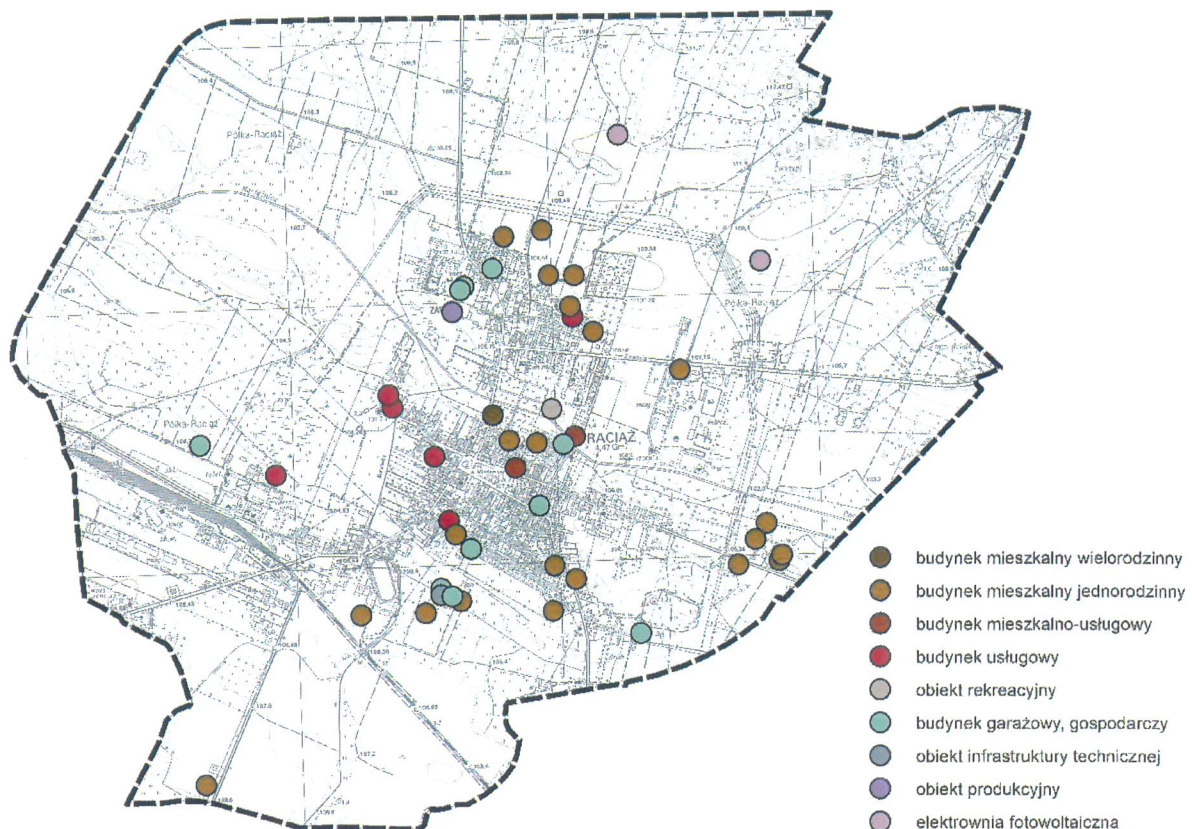
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Schemat 3. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Liczba wydanych w latach 2015–2018 decyzji o warunkach zabudowy dowodzi, że ruch budowlany w Mieście Raciąż jest średnio intensywny. Wskazuje na to również fakt, że część decyzji dotyczyła budowy budynku garażowego, gospodarczego, co najczęściej stanowi uzupełnienie zabudowy istniejącego już terenu budowlanego. Wśród decyzji dotyczących budynków mieszkalnych

16 dotyczyło budowy nowego budynku, pozostałe to rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy powstaje również niewiele inwestycji usługowych.

2.4 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

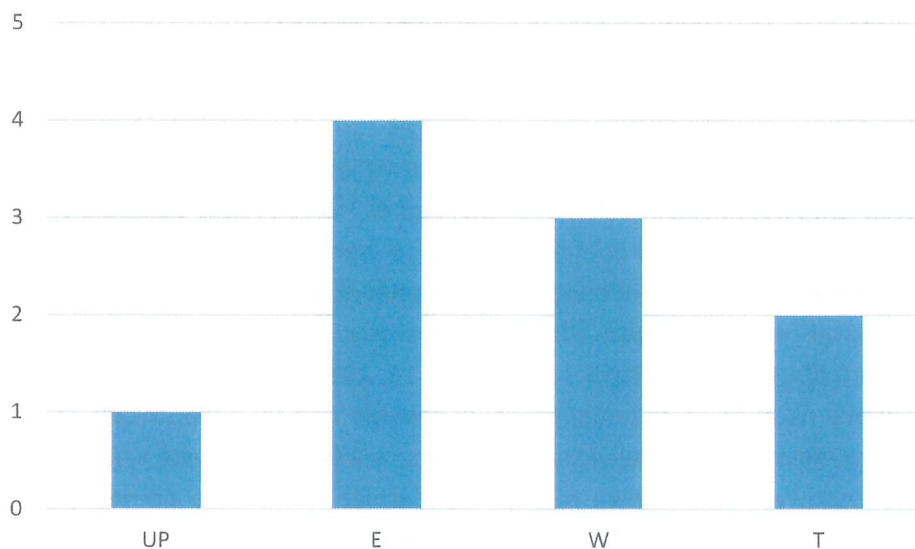
Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. W badanym okresie w Mieście Raciąż wydane zostało jedynie 10 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Większość z nich dotyczyła budowy sieci elektroenergetycznej (4) i wodociągowej (3). Wydane decyzje obejmowały również budowę obiektów telekomunikacyjnych oraz usługi społeczne (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku poczty i telekomunikacji na budynek o funkcji ośrodka kultury, sportu i rekreacji, administracji). Większość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano we wschodniej części miasta.

Tabela 3. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

| Rodzaj inwestycji w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego | Liczba decyzji | | | | |
|---|----------------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | suma |
| usługi społeczne (UP) | – | – | 1 | – | 1 |
| sieć elektroenergetyczna (E) | 1 | – | 1 | 2 | 4 |
| sieć wodociągowa (W) | – | 1 | 2 | – | 3 |
| obiekt telekomunikacyjny (T) | 1 | 1 | – | – | 2 |
| suma | 2 | 2 | 4 | 2 | 10 |

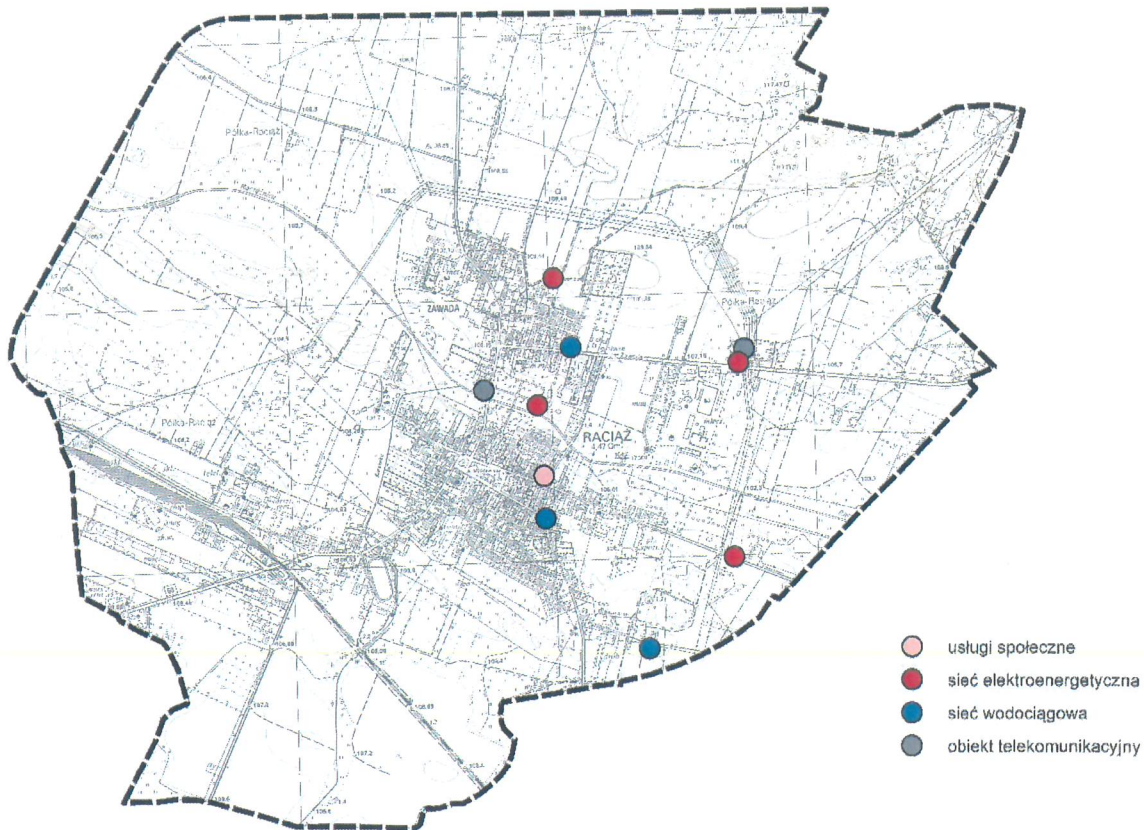
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Schemat 4. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Jak wynika z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy ruch budowlany w Mieście Raciąż jest średnio intensywny, nie ma więc potrzeby zaopatrywania w sieci infrastruktury technicznej znacznych obszarów nowych terenów budowlanych. Realizowane inwestycje dotyczą więc zapewnienia wyposażenia w infrastrukturę techniczną rozwijającej się zabudowy i w większości pokrywają się z obszarami koncentracji decyzji o warunkach zabudowy.

2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w mieście, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i te wydane na podstawie obowiązujących planów miejscowych, które w Raciążu pokrywają prawie ¼ powierzchni miasta. W latach 2015-2018 Starosta Płoński wydał łącznie 59 pozwoleń na budowę dla obszaru Miasta Raciąż (2015 – 15, 2016 – 14, 2017 – 15, 2018 – 15). Podstawą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę są mniej więcej w połowie decyzje o warunkach zabudowy i plany miejscowe (odpowiednio 31 i 28). Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w centralnej części miasta. Zabudowa mieszkaniowa rozwija się również w kierunku północnym i południowo-wschodnim od zwartej zabudowy. Zabudowa usługowa przeważa w części zachodniej miasta, natomiast zabudowa produkcyjna w dwóch zespołach we wschodniej i południowo-zachodniej części miasta (w granicach obowiązujących planów miejscowych). Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę zostało przedstawione na schemacie 5.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

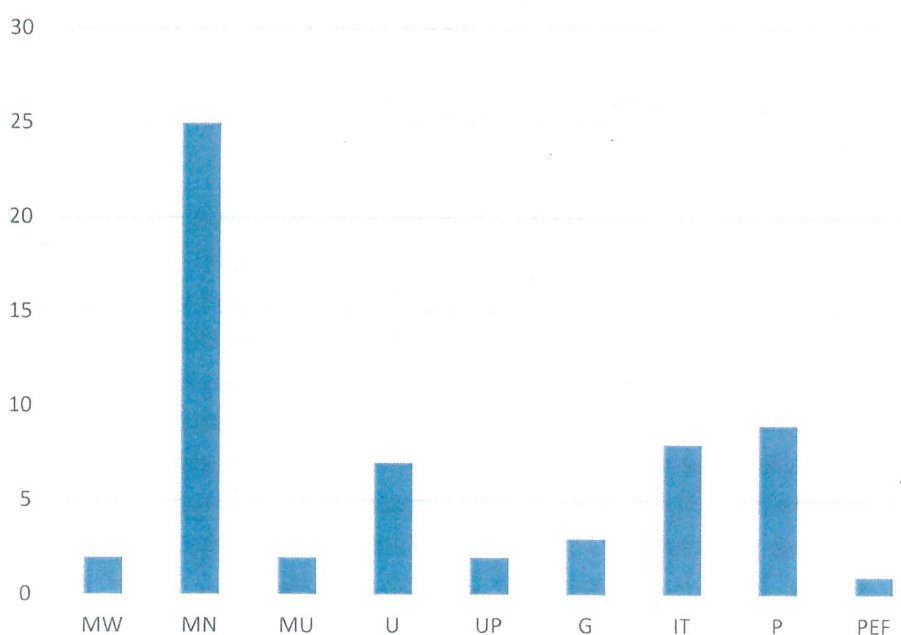
Najwięcej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych (25), co stanowi ponad 42% wszystkich decyzji. 9 decyzji dotyczyło budowy obiektu produkcyjnego (ponad 15%), 8 budowy obiektu infrastruktury technicznej (prawie 14%), a 7 budowy budynku usługowego (prawie 12%). Wymienione wyżej cztery rodzaje inwestycji stanowiły znaczącą większość wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (83%). Ponadto na terenie Miasta Raciąż wydano również 3 decyzje dotyczące budynków garażowych, gospodarczych, 2 decyzje dotyczące usług społecznych oraz po 2 decyzje na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych. Jedna decyzja dotyczyła elektrowni fotowoltaicznej w północnej części miasta.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

| Rodzaj inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę | Liczba decyzji | | | | |
|--|----------------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | suma |
| budynek mieszkalny wielorodzinny (MW) | – | – | – | 2 | 2 |
| budynek mieszkalny jednorodzinny (MN) | 3 | 5 | 8 | 9 | 25 |
| budynek mieszkalno-usługowy (MU) | 1 | – | 1 | – | 2 |
| budynek usługowy (U) | 1 | 3 | 2 | 1 | 7 |
| budynek usług społecznych (UP) | 2 | – | – | – | 2 |
| budynek garażowy, gospodarczy (G) | – | 1 | 1 | 1 | 3 |
| obiekt infrastruktury technicznej (IT) | 3 | 2 | 2 | 1 | 8 |
| obiekt produkcyjny (P) | 4 | 3 | 1 | 1 | 9 |
| elektrownia fotowoltaiczna (PEF) | 1 | – | – | – | 1 |
| suma | 15 | 14 | 15 | 15 | 59 |

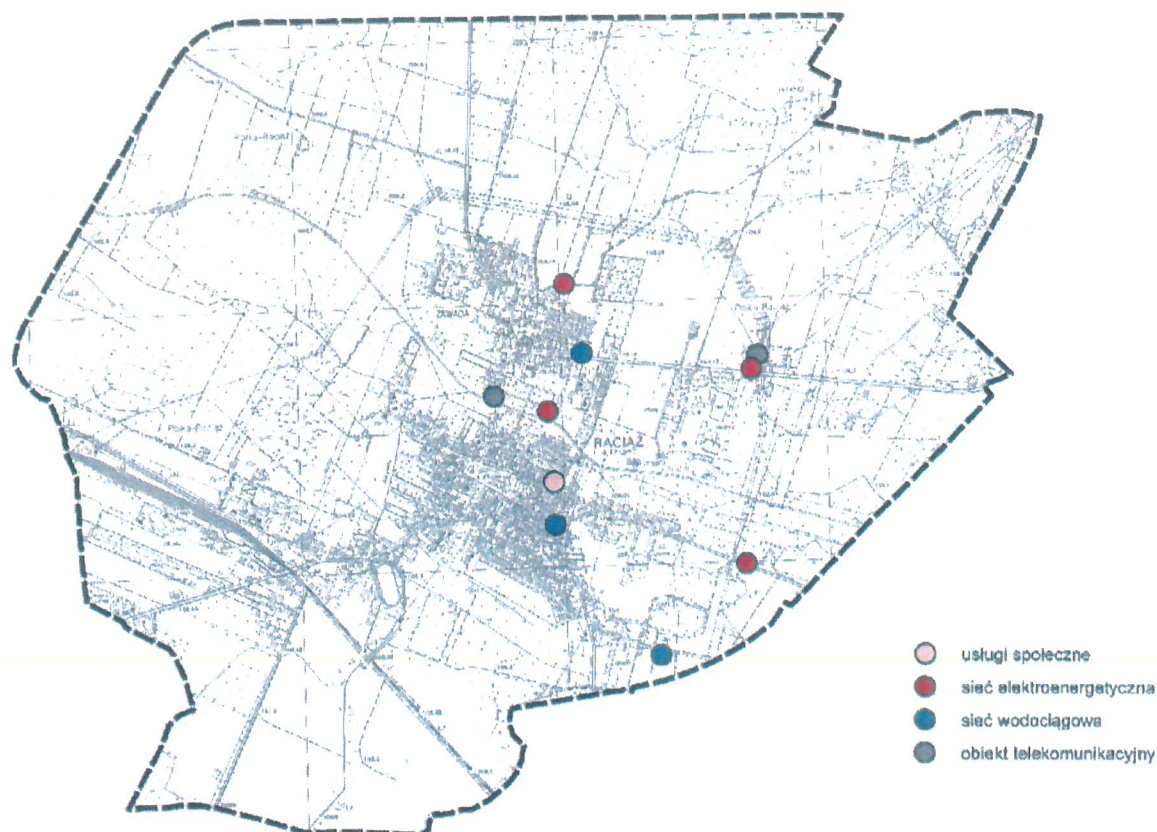
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Schemat 4. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Jak wynika z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy ruch budowlany w Mieście Raciąż jest średnio intensywny, nie ma więc potrzeby zaopatrywania w sieci infrastruktury technicznej znacznych obszarów nowych terenów budowlanych. Realizowane inwestycje dotyczą więc zapewnienia wyposażenia w infrastrukturę techniczną rozwijającej się zabudowy i w większości pokrywają się z obszarami koncentracji decyzji o warunkach zabudowy.

2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w mieście, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i te wydane na podstawie obowiązujących planów miejscowych, które w Raciążu pokrywają prawie ¼ powierzchni miasta. W latach 2015-2018 Starosta Płoński wydał łącznie 59 pozwoleń na budowę dla obszaru Miasta Raciąż (2015 – 15, 2016 – 14, 2017 – 15, 2018 – 15). Podstawą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę są mniej więcej w połowie decyzje o warunkach zabudowy i plany miejscowe (odpowiednio 31 i 28). Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w centralnej części miasta. Zabudowa mieszkaniowa rozwija się również w kierunku północnym i południowo-wschodnim od zwartej zabudowy. Zabudowa usługowa przeważa w części zachodniej miasta, natomiast zabudowa produkcyjna w dwóch zespołach we wschodniej i południowo-zachodniej części miasta (w granicach obowiązujących planów miejscowych). Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę zostało przedstawione na schemacie 5.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

Tabela 5. Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium lub planu miejscowego.

| Lp. | Data złożenia wniosku | Oznaczenie nieruchomości | Streszczenie wniosku | Rozpatrzenie wniosku |
|---|-----------------------|--------------------------|---|--|
| Wnioski złożone poza trwającymi procedurami planistycznymi | | | | |
| 1. | 21.06.2017 | dz. ew. nr 882/1 | Wprowadzenie przeznaczenia terenu zabudowy usługowej i terenów produkcji, składów, magazynów i usług zgodnie z obowiązującym studium. | Działka stanowi teren zamknięty, w studium zlokalizowana jest w większości w terenie kolejowym, wąskie fragmenty w terenie zabudowy usługowej oraz w terenie produkcji, składów, magazynów i usług; zmiana przeznaczenia terenu w planie miejscowym wymaga wcześniejszej zmiany granic terenu zamkniętego. |
| 2. | 13.12.2017 | dz. ew. nr 1125 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Zdjęcie ochrony konserwatorskiej poprzez wykreślenie obiektów posadowionych na działce przy ul. Zawoda 12 tj. budynku zabytkowego młyna i budynku magazynowego z lokalnego rejestru czy też ewidencji zabytków. 2. Wyrażenie zgody na przebudowę ogrodzeń posesji, zdjęcie bruku czy też dopuszczenie ułożenia na nim innej nawierzchni pod ruch pojazdów i ruch pieszy, wydzielenie parkingów pod budynkiem/ budynkami wielorodzinnymi. 3. Dokonanie zmian polegających na dopuszczeniu możliwości zabudowy na działce w jej niezabudowanej części budynkiem bądź budynkami wielorodzinnymi. 4. Pozostawienie zewnętrznych ścian budynku młyna w obecnych rozmiarach i kształcie w celu zachowania obiektu wraz z możliwością wewnętrznej przebudowy i adaptacji na wszystkich kondygnacjach w sposób dopuszczający wykorzystanie pomieszczeń na parterze budynku dawnego młyna na cele usługowe i handlu oraz wyodrębnienie pomieszczenia w razie potrzeby na cele kulturalne poprzez zgromadzenie w nim części maszyn i urządzeń młynarskich – sala muzealna. Natomiast na 1, 2 i 3 piętrze budynku dopuszczenie przebudowy i adaptacji pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale mieszkalne (w tym przeznaczenie | Realizacja wnioskowanej inwestycji wymaga: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zmiany gminnej ewidencji zabytków (Zarządzeniem Burmistrza) poprzez wykreślenie części lub wszystkich obiektów zlokalizowanych na dz. ew. nr 1125 – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; ▪ zmiany obowiązującego studium, w którym działka zlokalizowana jest w terenie produkcji, składów, magazynów i usług; ▪ zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym działka zlokalizowana jest w terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | | |
|---|------------|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>części pomieszczeń również na tzw. lokale zastępcze i socjalne w przypadku zainteresowania Rady Miasta Raciąż).</p> <p>5. Umożliwienie decyzynie rozbiórki nieistotnych z punktu historycznego innych obiektów znajdujących się na działce, które są w złym stanie technicznym.</p> | |
| 3. | 08.04.2019 | dz. ew. nr 898/13, 891, 908/1 | <p>1. Zmiana studium dla dz. 898/13 w zakresie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo-usługową bez wyznaczania dróg.</p> <p>2. Zmiana obowiązującego planu dla dz. 891 w zakresie odsunięcia drogi od budynku mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>3. Zmiana studium dla dz. 908/1 w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkalno-usługowej.</p> | <p>1. Działka jest w studium przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, „drogi pozostałe” wskazane na rysunku studium, m.in. na dz. 898/13, są zgodnie z tekstem studium jedynie elementem informacyjnym.</p> <p>2. Budynek zlokalizowany na dz. 891 położony jest zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, tj. w odległości ponad 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi, co zapewnia jego zachowanie.</p> <p>3. Dz. 908/1 położona jest w studium w projektowanym zespole zabudowy produkcyjno-usługowej, wskazanym ze względu na istniejące uwarunkowania i położenie obszaru.</p> |
| <p>Wniosek dotyczący sporządzanej zmiany 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. (...)</p> | | | | |
| 4. | 15.11.2018 | obszar objęty zmianą planu | <p>Wnioskuje o następującą zmianę w projekcie: §38 pkt 6. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach PU ustalona jest na zasadach określonych w §9 z tym, że na terenach produkcyjno-magazynowych dopuszcza się wysokość do 55 m.</p> | <p>Wniosek częściowo uwzględniony, dopuszczono wysokość do 55 m dla obiektów budowlanych, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych.</p> |
| <p>Wnioski dotyczące sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Raciąż w rejonie ulicy Płockiej</p> | | | | |
| 5. | 16.11.2018 | dz. ew. nr 902/4 | <p>Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami i tym samym z możliwością wydzielenia terenu pod ww. formę zabudowy.</p> | <p>Wniosek częściowo uwzględniony, na części działki od strony ul. Płockiej, która jest objęta sporządzanym mpzp, wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</p> |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | | |
|----|------------|-------------------|---|--|
| 6. | 16.11.2018 | dz. ew. nr 2118/1 | Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usług, rzemiosło i tym samym z możliwością wydzielenia terenu pod ww. formę zabudowy. | Wniosek częściowo uwzględniony, na działce wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. |
| 7. | 16.11.2018 | dz. ew. nr 2118/2 | Przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowo-handlowej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. | Wniosek częściowo uwzględniony, na części działki od strony ul. Płockiej, która jest objęta sporządzanym mpzp, wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, nie ma możliwości łączenia funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej w ramach jednego terenu ze względu na uciążliwość. |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. wpłynęło pismo Marszałka Województwa Mazowieckiego dotyczące zachowywania i uwzględniania w opracowywanych dokumentach planistycznych rodzinnych ogrodów działkowych. W obowiązującym studium Miasta Raciąż istniejące ogrody działkowe przy ul. Działkowej są wskazane do zachowania jako tereny ogrodów działkowych.

Przy rozpatrywaniu ewentualnych kolejnych wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów na budowlane i wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy, oraz uwarunkowania przestrzenne, na które składa się m.in. położenie działek w obszarach chronionych oraz rozpraszanie zabudowy.

2.7 Podsumowanie

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- rozmieszczenie i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powodują, że zabudowa produkcyjna powstaje w większości na podstawie planów miejscowych, natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
- największy ruch budowlany obserwuje się w centralnej części miasta, w większości w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
- wydawane decyzje o warunkach zabudowy dotyczą przede wszystkim budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także rozwoju i uzupełnienia istniejącej zabudowy (budowa budynku gospodarczego, garażowego, nadbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego);
- z rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy wynika, że w większości pokrywają się one z terenami budowlanymi wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pojedyncze decyzje dotyczą terenów wskazanych w studium jako tereny otwarte, jednak są to obszary na obrzeżu terenów budowlanych, a ich zabudowa nie spowoduje dezaktualizacji studium;

- wpłynęło niewiele wniosków o sporządzenie zmiany studium lub planu miejscowego, większość dotyczyła sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i została rozpatrzona podczas trwających procedur planistycznych; na pozostałym obszarze miasta wpłynęły dwa wnioski o sporządzenie zmiany planu miejscowego, z czego jeden wymaga również zmiany studium.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Analiza aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w 2014 r. dokonano zmian w studium w zakresie aktualizacji zarówno części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, rysunek studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne, wynikające z napływających wniosków oraz zaobserwowanego zapotrzebowania na tereny o danej funkcji;
- w studium przeznaczono pod zainwestowanie tereny w oparciu o istniejącą strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także potencjał inwestycyjny danych obszarów;
- w strukturze kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wyróżniono zabudowę śródmiejską wokół rynku, wśród pozostałych terenów budowlanych dominuje zabudowa mieszkaniowa, obejmująca przede wszystkim zabudowę jednorodzinną i pojedyncze tereny zabudowy wielorodzinnej, a główne zespoły zabudowy produkcyjnej wyznaczone są na obrzeżach miasta;
- tereny wskazane w studium pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną tworzą zwarte obszary planistyczne, poza zabudową zwartą występują duże obszary otwarte, głównie zieleni nieurządzonej i użytków rolnych;
- rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium powinny zaspokoić potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców miasta, ruch budowlany w mieście jest średnio intensywny – dokładna analiza chłonności terenów budowlanych, w tym istniejącego zapotrzebowania na nowe obszary wskazane do zabudowy, powinna zostać przeprowadzona w formie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- nieduże pokrycie obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie dezaktualizuje przyjętej w studium polityki przestrzennej, ponieważ większość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest zgodna z polityką przestrzenną miasta zawartą w studium, a największa presja urbanistyczna występuje w centralnej części miasta.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miast Raciąż jest aktualna pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także przepisami odrębnymi.

Tabela 6. Analiza Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż z uwagi na przepisy prawa.

| Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:” | | | |
|---|--|----------|--|
| | Treść aktu prawnego | Zgodność | Uwagi |
| pkt 1 | dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale V. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, rozdziale XV. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej. |
| pkt 2 | stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale V. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony |
| pkt 3 | stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale VI. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. |
| Pkt 4 | stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale VII. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. |
| Pkt 4a | rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; | – | Nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu. |
| Pkt 5 | warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IV. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. |
| Pkt 6 | zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale VIII. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|--------|--|------------|---|
| Pkt 7 | potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: | | |
| lit. a | analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, | – / zgodne | <p>Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie uszczegółowienia tego zagadnienia.</p> <p>Zagadnienie zostało opisane w rozdziale IX. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.</p> <p>Aktualizacja Studium będzie wymagała jego uzupełnienia w tym zakresie, w szczególności wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p> |
| Lit. b | prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, | | |
| lit. c | możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, | | |
| lit. d | bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę | | |
| pkt 8 | stanu prawnego gruntów; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale X. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów. |
| Pkt 9 | występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XI. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. |
| Pkt 10 | występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XII. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych. |
| Pkt 11 | występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; | zgodne | <p>Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIII. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasobów wód podziemnych.</p> <p>Na obszarze Miasta Raciąż nie występują udokumentowane złoża kopalin.</p> |
| Pkt 12 | występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIII. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasobów wód podziemnych. |
| Pkt 13 | stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIV. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji, rozdziale XV. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|--|---|------------|---|
| Pkt 14 | zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XVI. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. |
| Pkt 15 | wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XVII. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. |
| Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:” | | | |
| Treść aktu prawnego | | Zgodność | Uwagi |
| pkt 1 | uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: | | |
| lit. a | kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; | – / zgodne | Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d. Wg wcześniejszego stanu prawnego określenie zagadnień, o których mowa w lit. a i b nie musiało wynikać z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XVIII. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta Raciąż, rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XX. Tereny wyłączone spod zabudowy. |
| Lit b | kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy; | | |
| pkt 2 – uchylony | | | |
| pkt 3 | obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXI. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego. |
| Pkt 4 | obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXII. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. |
| Pkt 5 | kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXIII. Kierunki rozwoju systemu komunikacji, rozdziale XXIV. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej. |
| Pkt 6 | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXV. Inwestycje celu publicznego. |
| Pkt 7 | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXV. Inwestycje celu publicznego. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|---------|--|------------|--|
| Pkt 8 | 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; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXVII. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. |
| Pkt 9 | 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; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXVII. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. |
| Pkt 10 | kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXX. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. |
| Pkt 11 | obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXXI. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Na obszarze Miasta Raciąż nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. |
| Pkt 12 | obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXXII. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. |
| Pkt 13 | obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120); | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXXIII. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. |
| Pkt 14 | obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; | – / zgodne | Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie obszarów wymagających remediacji. Zagadnienie przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji zostało opisane w rozdziale XXXIV. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. |
| Pkt 14a | obszary zdegradowane; | – | Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie. |
| Pkt 15 | granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXXV. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|---|--|----------|---|
| Pkt 16 | obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie; | – | Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie. |
| Ust. 2a | Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXVIII. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. |
| Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | | | |
| Treść aktu prawnego | | Zgodność | Uwagi |
| § 4. 1. Projekt studium powinien zawierać: | | | |
| 1) | część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziałach II–XVII oraz przedstawione na załączniku graficznym nr 2a. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. |
| 2) | część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziałach XVIII–XXXVIII. |
| 3) | rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy; | zgodne | Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2b. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. |
| 4) | uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium. | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXXIX. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium. |
| § 5. | | | |
| 1. | Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5 000 do 1:25 000. | zgodne | Rysunki studium wykonano na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:5 000. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|--|--|--------|--|
| § 6. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium: | | | |
| 1) | ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XVIII. Polityka przestrzenna jako element polityki rozwoju miasta Raciąż, rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XX. Tereny wyłączone spod zabudowy, rozdziale XXXVIII. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| 2) | ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XX. Tereny wyłączone spod zabudowy, rozdziale XXXVIII. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| 3) | ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150 z późn. zm.); | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XX. Tereny wyłączone spod zabudowy, rozdziale XXI. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, rozdziale XXXVIII. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| 4) | ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.); | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XXII. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, rozdziale XXXVIII. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|--|--|------------|---|
| 5) | ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych; | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XIX. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, rozdziale XXIII. Kierunki rozwoju systemu komunikacji, rozdziale XXIV. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, rozdziale XXXVIII. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| 6) | ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. | zgodne | Zagadnienie zostało opisane w rozdziale XXIX. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, rozdziale XXX. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. |
| § 7. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium: | | | |
| 1) rysunek projektu studium powinien zawierać: | | | |
| a) | granice obszaru objętego studium lub jego zmianą, | zgodne | Na rysunku oznaczono obszar zmiany studium w granicy administracyjnej miasta. |
| b) | granice terenów zamkniętych, | zgodne / – | Na rysunku oznaczono granicę kolejowych terenów zamkniętych, z pominięciem jednej z działek stanowiących teren zamknięty. |
| c) | określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów, | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres, na obszarze Miasta Raciąż nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. |
| d) | określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów, | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |
| e) | objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli; | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |
| 2) | granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony; | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |
| 3) | przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium; | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| 4) | barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium; | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |
|---|---|----------|---|
| 5) | oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzany. | zgodne | Rysunek spełnia wspomniany zakres. |
| Przepisy odrębne | | | |
| Akt prawny | | Zgodność | Uwagi |
| Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) | Art. 18 ust. 2: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: (...) 5) uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (...). | zgodne | |
| Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) | Art. 72 ust. 4: Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych (...). | zgodne | Miasto Raciąż posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone w 2014 r. w jego granicach administracyjnych na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. |
| Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) | Art. 3: Cele ochrony przyrody są realizowane przez: 1) Uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w (...) studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (...). | zgodne | Studium jest aktualne w zakresie występowania ustanowionych form ochrony przyrody – uwzględnia Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu i Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Pólka-Raciąż. |
| Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) | Art. 46: Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: 1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania | zgodne | Procedura sporządzania zmiany studium w 2014 r. była zgodna ze wspomnianą ustawą, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|---|--|--------|---|
| | przestrzennego oraz strategii rozwoju regionalnego (...). | | |
| Ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.) | Art. 95: 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, (...). 2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. | zgodne | Na obszarze Miasta Raciąż nie występują udokumentowane złoża kopalin. W tekście studium ujawniono nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, obejmujący całe miasto. |
| Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398) | Art. 20 ust. 1: W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. | – | Miasto Raciąż nie posiada opracowanego gminnego programu rewitalizacji. |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| <p>Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.)</p> | <p>Art. 166: 1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (...).</p> | <p>zgodne</p> | <p>Na obszarze Miasta Raciąż nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.</p> |
| <p>Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961 ze zm.)</p> | <p>Art. 6: Odległość określoną zgodnie z art. 4 uwzględniają: 1) organy gminy – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo jego zmiany; (...).</p> | <p>– / zgodne</p> | <p>Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, nie wskazuje lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach Miasta Raciąż. Aktualizacja Studium będzie wymagała uwzględnienia elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie Gminy Raciąż w zakresie odległości, w której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne od elektrowni wiatrowej.</p> |
| <p>Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.)</p> | <p>Art. 3 ust. 3: Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> | <p>zgodne</p> | |
| <p>Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.)</p> | <p>Art. 19: 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia; 2) innych zabytków nieruchomych, znajdują- cych się w gminnej ewidencji zabytków; 3) parków kulturowych.</p> | <p>zgodne</p> | |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | | |
|--|---|--------|--|
| | 2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o których mowa w ust. 1. | – | Miasto Raciąż nie posiada opracowanego gminnego programu opieki nad zabytkami. |
| | 3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. | zgodne | |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r. po uchwaleniu obowiązującej zmiany studium, w tym wynikające z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), dotyczą m.in. art. 10 ust. 1 pkt 7), który został uzupełniony do treści: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

W art. 10 ust. 2 zmieniony został pkt 1) na: *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*

- a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*
- b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.*

Uchylony został pkt 2), z pkt 8) wykreślony został zapis: *a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,* w pkt 14) dodany został zapis: *lub remediacji,* dodany został również pkt 14a): *obszary zdegradowane.*

Aktualnie obowiązujące studium nie zawiera części z tych zapisów. Brak niektórych zapisów, niewymaganych w momencie uchwalenia studium, nie skutkuje jednak jego nieaktualnością w tym zakresie.

3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Obowiązujące plany miejscowe w Raciążu posiada ok. 22,5% powierzchni miasta. Planem miejscowym objęte są przede wszystkim obszary na obrzeżach zwartej zabudowy, centrum miasta nie jest objęte planem, jednak istnieje tam możliwość uzupełniania zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Niewielka liczba złożonych wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego, brak wniosków o sporządzenie nowego planu, a także niewielka liczba wydawanych rocznie decyzji o warunkach zabudowy wskazują na średnio intensywny ruch budowlany w mieście. Biorąc pod uwagę powyższe, rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych należy uznać za właściwe. Obowiązujące plany miejscowe obejmują największe zespoły zabudowy produkcyjnej w mieście, co należy uznać za korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego miasta, a także rozwijające się zespoły zabudowy mieszkaniowej, dzięki czemu zabezpieczają również potrzeby mieszkaniowe, wprowadzając przy tym zasady kształtowania ładu przestrzennego.

Dezaktualizacja planów miejscowych następuje w wyniku zmian polityki przestrzennej miasta lub w wyniku procesów zmieniających uwarunkowania rozwoju, zmian w przepisach prawa. Obowiązujące w Raciążu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte przed uchwaleniem aktualnego studium. Oznacza to, że nie wszystkie tereny budowlane wskazane w studium są możliwe do zainwestowania, ze względu na brak ich uwzględnienia w planach. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazuje jednak, że występują w ich granicach rezerwy terenów inwestycyjnych – z uwagi na zapotrzebowanie na tereny budowlane plany miejscowe są więc opracowaniami aktualnymi. Dla obszaru objętego planami wpłynęło sześć wniosków o zmianę zapisów planu dla konkretnych nieruchomości, z czego cztery są realizowane w ramach trwających procedur planistycznych. W przypadku uwzględnienia pozostałych dwóch wniosków, należy opracować nowe plany miejscowe dla tych terenów.

Podejmowanie nowych procedur planistycznych wynikających z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych powinno odbywać się w zależności od bieżących potrzeb i istniejących uwarunkowań. Zmiany w obowiązujących planach miejscowych powinny dotyczyć głównie możliwości rozszerzenia lub uzupełnienia istniejących funkcji. W przypadku wyznaczenia nowych terenów budowlanych, w pierwszej kolejności powinny dotyczyć one terenów przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami rozwoju. Elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta, w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawianie się tendencjom przeznaczania na cele budowlane terenów położonych w oddaleniu od istniejącej zwartej zabudowy lub terenów o silnej ekspozycji krajobrazowej.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Mieście Raciąż przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Rozporządzenie określa zakres poszczególnych ustaleń planu oraz określa formę jego opracowania.

Tabela 7. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.

| Lp. | Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu | Uwagi odnośnie zgodności z przepisami |
|---|--|--|
| Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w §4 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> | | |
| 1) | przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – zgodne |
| 2) | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów; | mpzp z 1997 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2002, 2003, 2012 – występują ogólne zapisy odnośnie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego |
| 3) | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: <i>a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,</i> <i>b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;</i> | mpzp z 1997 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2002 – zawarto zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu, uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu, nie uwzględniono występowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego mpzp z 2003 – zawarto zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu, nie uwzględniono występowania obszaru chronionego krajobrazu mpzp z 2012 – nie zawarto zapisów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu, uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu, nie uwzględniono występowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego |
| 3a) | zasady kształtowania krajobrazu | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | |
|----|---|---|
| 4) | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej <i>zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i> | mpzp z 1997 – nie występują zabytki, obiekty ani obszary chronione mpzp z 2002, 2003 – nie występują zabytki, nie uwzględniono stanowisk archeologicznych mpzp z 2012 – zgodne |
| 5) | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych <i>zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2012 – zgodne |
| 6) | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów <i>oraz geometrię dachu;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak wymaganych wskaźników mpzp z 2012 – zgodne |
| 7) | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i> | mpzp z 1997 – zgodne, brak wymienionych terenów mpzp z 2002, 2012 – uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu, nie uwzględniono występowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, brak pozostałych wymienionych terenów mpzp z 2003 – nie uwzględniono występowania obszaru chronionego krajobrazu, brak pozostałych wymienionych terenów |
| 8) | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2012 – zgodne |
| 9) | szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; | mpzp z 1997, 2002 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2003, 2012 – zgodne |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | |
|---|--|--|
| 10) | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: <i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,</i> <i>b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,</i> <i>c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak wskaźnika liczby miejsc do parkowania mpzp z 2012 – zgodne |
| 11) | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp z 2012 – zgodne |
| 12) | stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>w przedziale od 0% do 30% i dotyczące wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – zgodne |
| Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | | |
| 1) | granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – brak potrzeby ich wyznaczania mpzp z 2012 – określono orientacyjne linie proponowanej parcelacji i linie istniejącej parcelacji gruntów do likwidacji |
| 2) | granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – brak potrzeby ich wyznaczania |
| 3) | granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – brak potrzeby ich wyznaczania |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | |
|---|---|---|
| 3a) | granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie wskazano takich terenów – brak potrzeby ich wyznaczenia |
| 4) | granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie wskazano takich terenów – brak potrzeby ich wyznaczenia |
| 4a) | granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie wskazano takich terenów mpzp z 2012 – wskazano tereny przeznaczone dla celów publicznych |
| 4b) | granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie wskazano takich terenów |
| 5) | granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – <i>ustalenia powinny zawierać zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;</i> | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie wskazano takich terenów mpzp z 2012 – wskazano tereny przeznaczone dla celów publicznych rekreacji wypoczynku, obiektów sportowych i rekreacyjnych |
| 6) | granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – nie dotyczy |
| 7) | granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie dotyczy mpzp z 2012 – nie oznaczono granic terenów zamkniętych, wskazano tereny kolejowe |
| 8) | sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak linii zabudowy na rysunkach planu, jej usytuowanie opisano w tekście mpzp z 2012 – ustalono linie zabudowy na rysunkach planu |
| 9) | uchylony | |
| 10) | minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – ustalono |
| Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | | |
| 1. | Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych | mpzp z 1997 – skala 1:5000 mpzp z 2002, 2003 – skala 1:5000 i 1:2000 mpzp z 2012 – skala 1:1000 |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | |
|--|--|---|
| | przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000. | |
| § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | | |
| 1) | wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak wyrys mpzp z 2012 – zgodne |
| 2) | określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak podziałki liniowej mpzp z 2012 – zgodne |
| 3) | granice obszaru objętego planem miejscowym; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – oznaczone |
| 4) | granice administracyjne; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie dotyczy mpzp z 2012 – nie oznaczono granicy administracyjnej Miasta Raciąż |
| 5) | granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – nie dotyczy mpzp z 2012 – nie oznaczono granic terenów zamkniętych, wskazano tereny kolejowe |
| 6) | granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; | mpzp z 1997 – zgodne, brak wymienionych terenów mpzp z 2002, 2012 – uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu, nie uwzględniono występowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, brak pozostałych wymienionych terenów mpzp z 2003 – nie uwzględniono występowania obszaru chronionego krajobrazu, brak pozostałych wymienionych terenów |
| 7) | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia; | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – zgodne |
| 8) | linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu; | mpzp z 1997, 2002, 2003 – brak linii zabudowy na rysunkach planu, jej usytuowanie opisano w tekście mpzp z 2012 – ustalono linie zabudowy na rysunkach planu |
| 9) | w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego. | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – brak elementów informacyjnych |
| § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | | |
| 1. | Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – zgodne |

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

| | | |
|--|---|--|
| | sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. | |
| 2. | Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. | mpzp z 1997, 2002, 2003, 2012 – zgodne |
| § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | | |
| 1. | Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia. | mpzp z 1997, 2012 – wykonano w technice kolorowej mpzp z 2002, 2003 – wykonano w technice czarno-białej |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Raciążu.

Najstarsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w latach 1997–2003, zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres obowiązkowo określanych w planie zapisów. Zapisy tych planów są zbyt ogólne, w szczególności odnośnie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i innych przepisów odrębnych, nie ustalają więc wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów, wymaganych obowiązującą ustawą, nie posiadają m.in. określonej minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, zapisów dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, warunków scalania i podziału nieruchomości. Plany ten nie uwzględniają również wszystkich form ochrony przyrody. Pozostałe plany miejscowe, uchwalone w 2012 r. na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadniczo wykazują zgodność z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym plany miejscowe z lat 1997–2003 zachowują moc. Zakres ich ustaleń, mimo że nie odpowiada wymogom obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera zapisy, które były aktualne na dzień ich uchwalenia. Plany te obejmują niewielkie fragmenty miasta, a zgodnie z ich ustaleniami możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Brak niektórych ustaleń nie wpływa więc na konieczność uzupełniania tych planów miejscowych bądź ich zmiany, nie powoduje też, że ich ustalenia są niewłaściwe.

Należy więc stwierdzić, iż wykazany brak niektórych ustaleń, niewymaganych w momencie uchwalenia planu, nie skutkuje jego nieaktualnością w całości, ani nie powoduje nieprawidłowości w rozwoju przestrzennym Miasta Raciąż. Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają jednak aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany planów miejscowych powinny uwzględniać także lokalizację oraz ustalenia dla obowiązujących form ochrony przyrody.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż, uchwalona w 2014 r., jest aktualna zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Studium uwzględnia aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga zasadniczych zmian w aspekcie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, konieczne mogą być jednak punktowe zmiany w odniesieniu do konkretnych inwestycji lub zmienionych uwarunkowań zewnętrznych. Studium nie zawiera zapisów wymaganych zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie pod koniec 2015 r., jednak biorąc pod uwagę fakt, że zostało uchwalone jedynie kilka lat temu i zawiera aktualne dane dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju miasta, nie wymaga aktualizacji w tym zakresie. Ewentualna zmiana studium będzie wymagała jednak jego uzupełnienia w zakresie wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze Miasta Raciąż obowiązuje obecnie 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 1997–2012, obejmujących ok. 22,5% powierzchni miasta. Trzy najstarsze plany miejscowe, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, są aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściowo nieaktualne w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagają jednak przystępowania do sporządzania ich zmiany. Obowiązujące zapisy są wystarczające dla realizacji inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Przeprowadzając ewentualne zmiany tych planów w przyszłości, należy uwzględnić ich dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycje na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Analiza rozmieszczenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje możliwy kierunek rozwoju i lokalizacji funkcji w przypadku przystępowania do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w centralnej części miasta, zabudowa mieszkaniowa rozwija się również w kierunku północnym i południowo-wschodnim od zwartej zabudowy. Nie ma potrzeby sporządzania planów miejscowych dla terenów otwartych w celu zapobiegania rozpraszaniu zabudowy, z powodu małej presji inwestycyjnej na te obszary.

4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Jednocześnie wskazuje ogólne kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych, które będą sporządzane w zależności od potrzeb.

W pierwszej kolejności w roku 2019 należy dokończyć trwające procedury planistyczne. Następnie w latach 2019–2020 należy przeanalizować obowiązujące plany miejscowe pod kątem konieczności uporządkowania struktury zabudowy i weryfikacji przeznaczenia terenów, a także złożonych wniosków oraz sporządzić zmiany planów dla terenów wymagających zmiany przeznaczenia lub parametrów. Wskazane w obowiązującym studium obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujące nowe tereny aktywności gospodarczej położone po północnej stronie ul. Zawoda, rejon grodziska przy ul. Wolności, nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w południowej części miasta, obszar centrum miasta z historyczną zabudową wymagającą rehabilitacji są wskazane prawidłowo, biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany i zainteresowanie inwestycyjne.

W związku z koniecznością uwzględnienia elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie Gminy Raciąż w zakresie odległości, w której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne od elektrowni wiatrowej, wskazane jest również sporządzenie planu miejscowego dla wprowadzonego w studium terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Polnej, znajdującego się w zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie od istniejących elektrowni wiatrowych, dla którego obecnie nie obowiązuje plan miejscowy.

Powyższe obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miejską w Raciążu. Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium.

5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Raciąż zgodnie z wymogami ustawowymi obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wniosków składanych do studium i planów miejscowych oraz obowiązujących dokumentów planistycznych, a także pozwoleń na budowę, które najlepiej obrazują dynamikę ruchu budowlanego i procesu inwestycyjnego w mieście.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że mimo iż mniej niż ¼ obszaru miasta objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenie jest prawidłowe, a ruch budowlany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy odbywa się przede wszystkim w ramach

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

terenów budowlanych wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie stanowi zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju miasta.

Przeprowadzona analiza Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż wskazuje na jego aktualność zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na ich aktualność pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściową nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagającą jednak przystępowania do sporządzania ich zmiany.

Możliwe jest sporządzanie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i polityki przestrzennej miasta oraz zgłoszonych wniosków o zmianę/sporzządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Pawel Wójcikowski

6 SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Tabela 3. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Tabela 5. Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium lub planu miejscowego.

Tabela 6. Analiza Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Raciąż z uwagi na przepisy prawa.

Tabela 7. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.

6.2 Spis wykresów

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

6.3 Spis schematów

Schemat 1. Lokalizacja Miasta Raciąż.

Schemat 2. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Schemat 3. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Schemat 4. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

Schemat 5. Lokalizacja decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2018 w podziale na rodzaj inwestycji.

6.4 Spis załączników mapowych

Załącznik nr 1 – Plansza zbiorcza na obowiązującym studium, skala 1:10 000

Załącznik nr 2 – Plansza zbiorcza na mapie topograficznej, skala 1:10 000

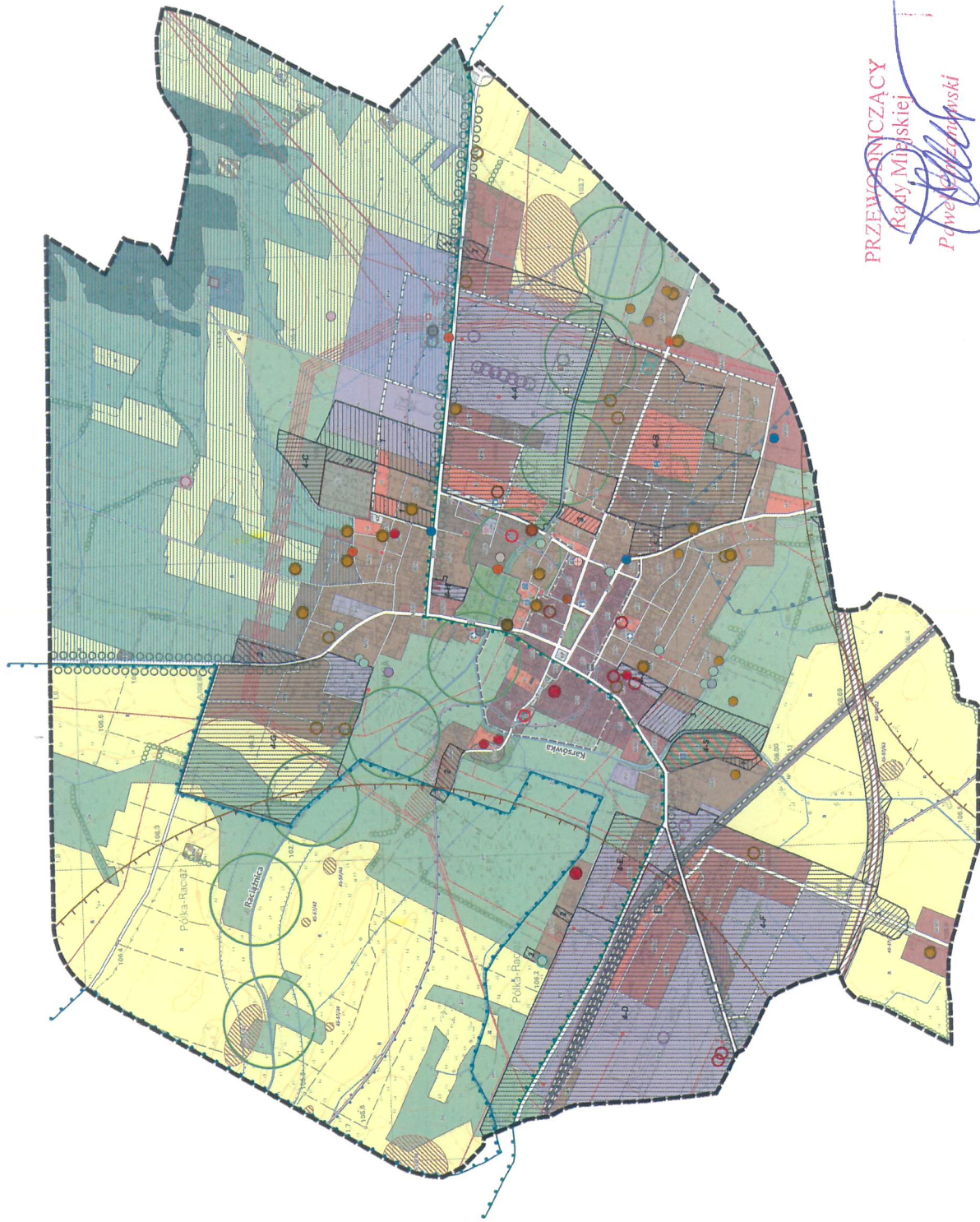
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Paweł Orzechowski



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

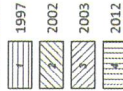
ZAŁĄCZNIK NR 1 – PLANSZA ZBIORCZA NA OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM

SKALA 1:10 000



LEGENDA

graniczna administracyjna Miasta Raciąż
obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
uchwalone w roku



decyzje o warunkach zabudowy wg funkcji

- budynek mieszkalny wielorodzinny
- budynek mieszkalny jednorodzinny
- budynek mieszkalno-usługowy
- budynek usługowy
- obiekt rekreacyjny
- budynek garażowy, gospodarczy
- obiekt infrastruktury technicznej
- obiekt produkcyjny
- elektrownia fotowoltaiczna

decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg funkcji

- usługi społeczne
- sieć elektroenergetyczna
- sieć wodociągowa
- obiekt telekomunikacyjny

pozwolenia na budowę wg funkcji

- budynek mieszkalny wielorodzinny
- budynek mieszkalny jednorodzinny
- budynek mieszkalno-usługowy
- budynek usługowy
- budynek usług społecznych
- budynek garażowy, gospodarczy
- obiekt infrastruktury technicznej
- obiekt produkcyjny
- elektrownia fotowoltaiczna

informacje dodatkowe

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie od istniejących elektrowni wiatrowych
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowy Półka-Raciąż

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej

Paweł Kozłowski



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA RACIĄŻ

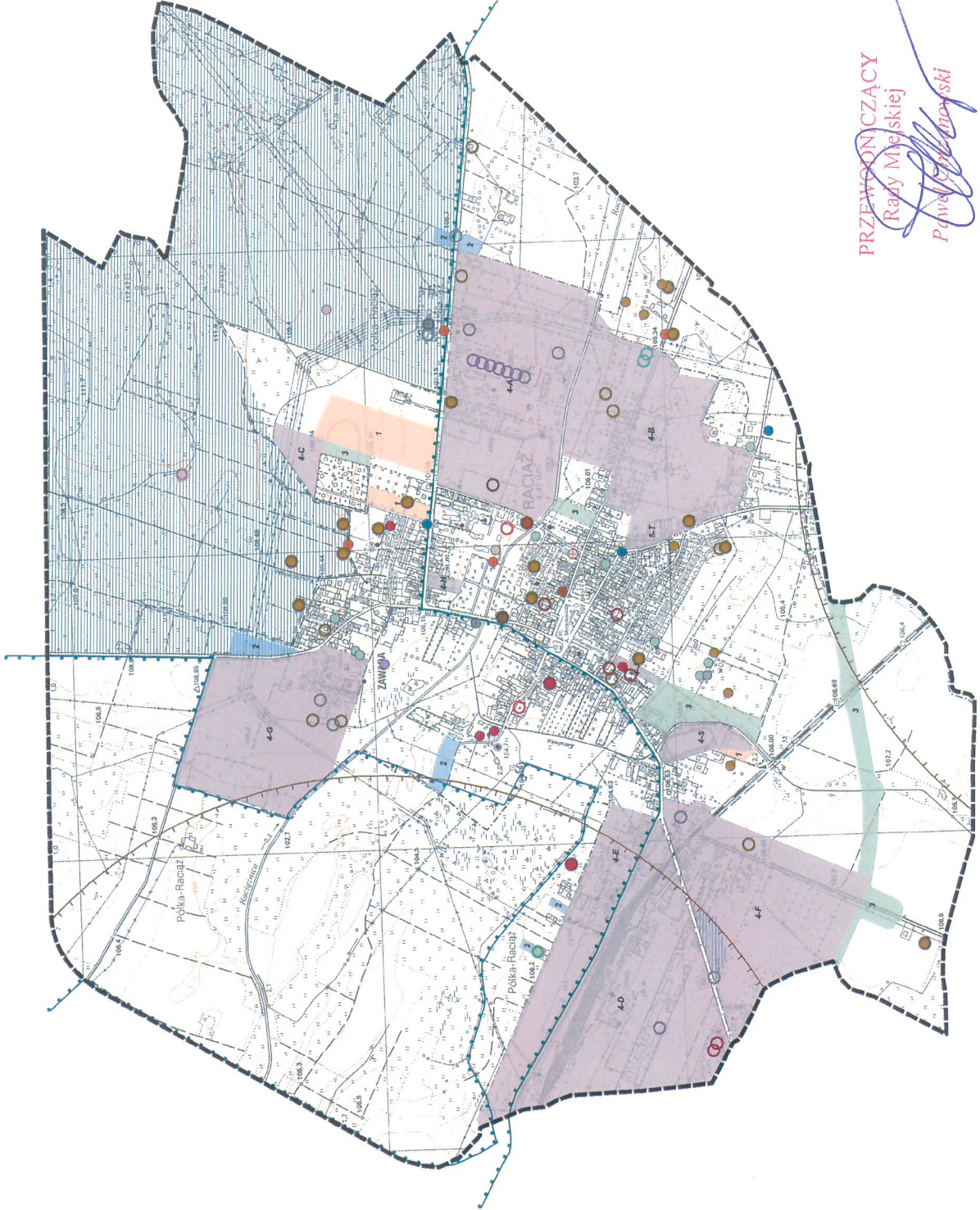
ZAŁĄCZNIK NR 2 - PLANSZA ZBIORCZA NA MAPIE TOPOGRAFICZNEJ

SKALA 1:10 000



LEGENDA

- granica administracyjna Miasta Raciąż
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w roku:
 - 1 1997
 - 2 2002
 - 3 2003
 - 4 2012
- decyzje o warunkach zabudowy wg funkcji**
 - budynek mieszkalny wielorodzinny
 - budynek mieszkalny jednorodzinny
 - budynek mieszkalno-usługowy
 - budynek usługowy
 - obiekt rekreacyjny
 - budynek garażowy, gospodarczy
 - obiekt infrastruktury technicznej
 - obiekt produkcyjny
 - elektrownia fotowoltaiczna
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg funkcji**
 - usługi społeczne
 - sieć elektroenergetyczna
 - sieć wodociągowa
 - obiekt telekomunikacyjny
- pozwolenia na budowę wg funkcji**
 - budynek mieszkalny wielorodzinny
 - budynek mieszkalny jednorodzinny
 - budynek mieszkalno-usługowy
 - budynek usługowy
 - budynek usług społecznych
 - budynek garażowy, gospodarczy
 - obiekt infrastruktury technicznej
 - obiekt produkcyjny
 - elektrownia fotowoltaiczna
- informacje dodatkowe**
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania
 - strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie od istniejących elektrowni wiatrowych
 - Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu
 - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Półka-Raciąż



PRZEWOONICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Sobolewski

