

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/337/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża, zmienioną uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/325/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 30 stycznia 2023 r., Rada Miejska w Raciążu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi: **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarach objętych planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą);
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu oświaty, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §9,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe terenu nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość budowli do 10,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość do 20,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - garaży,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, gdzie ustala się:
 - a) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
 - b) zakaz podpiwniczania budynków,
 - c) nakaz wyniesienia poziomu posadzki budynków o min. 15 cm. powyżej rzędnej wody $p=1\%$,
 - d) nakaz wykonania izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej do poziomu posadzki budynków,
 - e) nakaz prowadzenia prac budowlanych w okresie korzystnych warunków hydrologicznych;
- 3) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) wskazuje się napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110° .

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące i projektowane drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granicy obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1 dla działki budowlanej,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 30°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §9 pkt 2;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu: z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, dochodzącej do granicy terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąża.

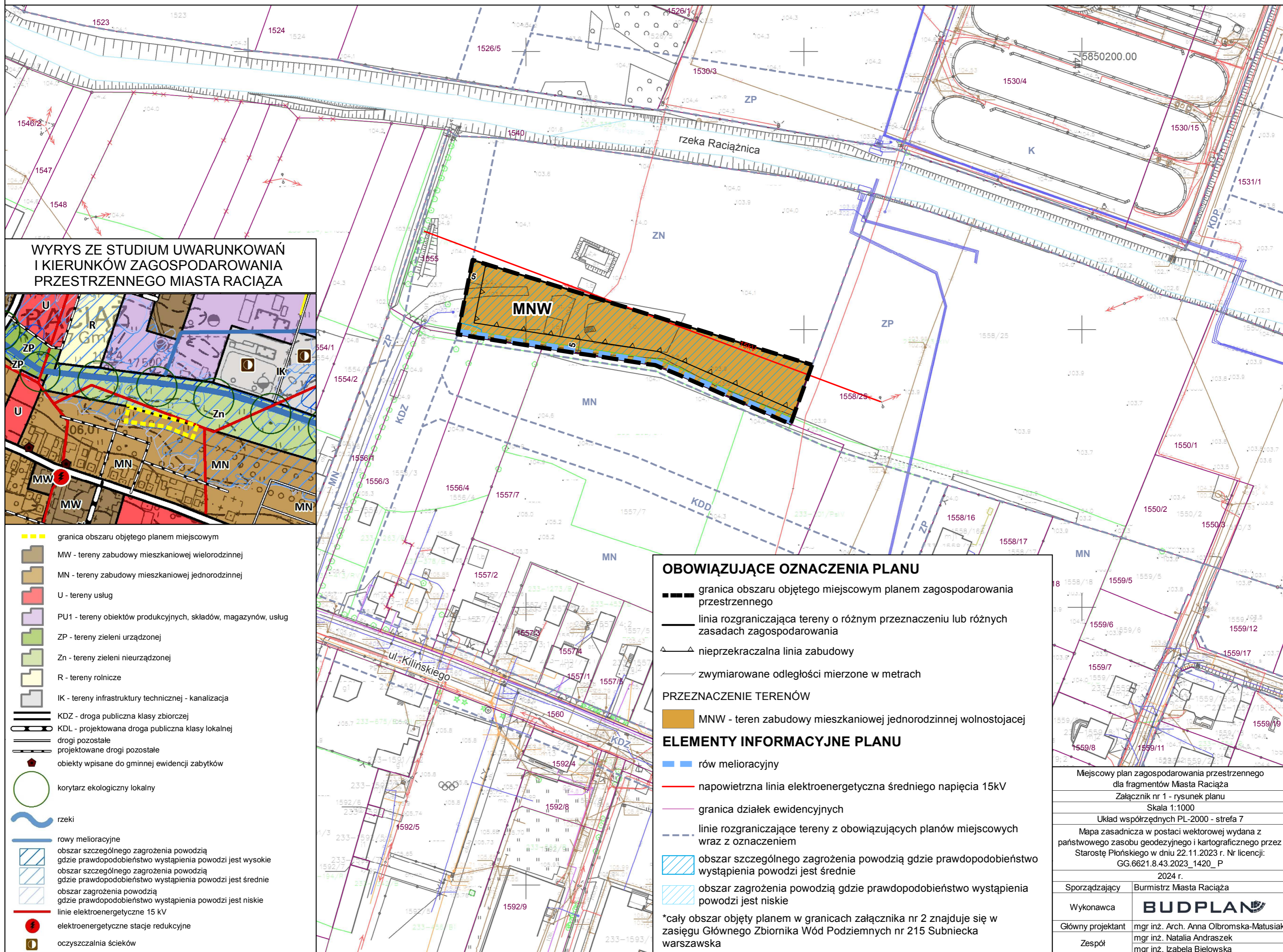
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



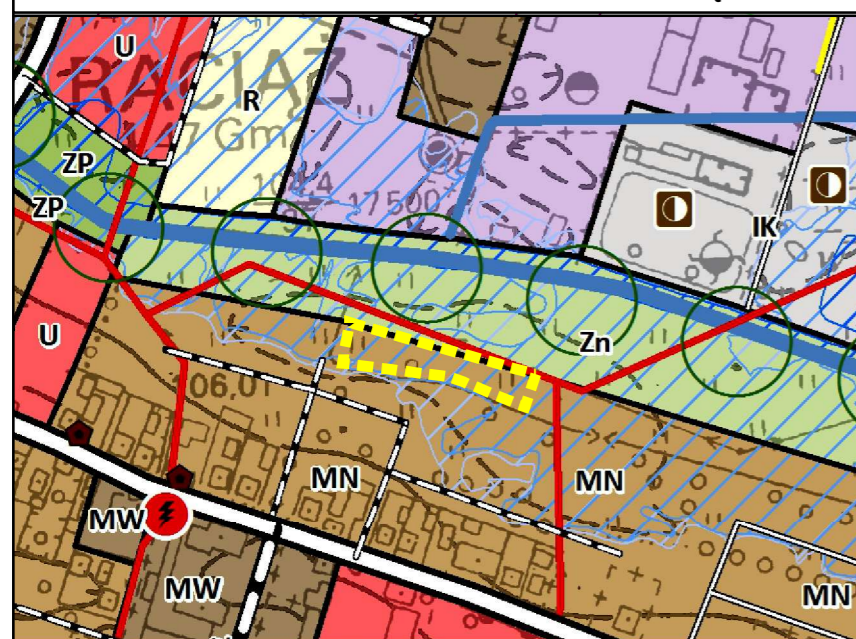
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIASTA RACIĄŻA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny usług
- PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej
- R - tereny rolnicze
- IK - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - projektowana droga publiczna klasy lokalnej
- drogi pozostałe
- projektowane drogi pozostałe
- 🏛️ obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- 🌳 korytarz ekologiczny lokalny
- 🌊 rzeki
- rowy melioracyjne
- 🔴 obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie
- 🟡 obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
- 🟢 obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie
- ⚡ linie elektroenergetyczne 15 kV
- ⚡ elektroenergetyczne stacje redukcyjne
- 🗑️ oczyszczalnia ścieków

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 📐 nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 🟠 MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- 🟠 rów melioracyjny
- ⚡ napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- granica działek ewidencyjnych
- linie rozgraniczające tereny z obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem
- 🔴 obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
- 🟢 obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie

*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 2 znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów Miasta Raciąża	
Załącznik nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Płońskiego w dniu 22.11.2023 r. Nr licencji: GG.6621.8.43.2023_1420_P	
2024 r.	
Sporządzający	Burmistrz Miasta Raciąża
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. Arch. Anna Olbromska-Matusiak mgr inż. Natalia Andrasz
Zespół	mgr inż. Izabela Bielowska

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVII/337/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża, zmienionej uchwałą Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża. Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.127.2024 z dnia 12 lipca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 7123) stwierdzono nieważność uchwały Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z 13 czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża w części dotyczącej ustaleń: § 16 w zakresie zdania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: „(...) nr 1, 4, (...)”; § 17 w zakresie zdania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: „(...) nr 2 (...)”; części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MNW.

Plan miejscowy dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,27 ha, przy rzece Raciążnica, w pobliżu ul. Kilińskiego (część dz. ew. nr 1555). Granica obszaru objętego planem miejscowym obejmuje wyłącznie teren dla którego stwierdzono nieważność Uchwały Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. w części tekstowej i graficznej, tj. teren oznaczony symbolem 2MNW, oznaczony na rysunku planu nr 2 w powyższej uchwale.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem w związku z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych lub zmiany dotychczasowego przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Plan miejscowy ustala teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW. Taka funkcja wynika z planów inwestycyjnych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu dotychczas obowiązującego 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., przyjętego uchwałą Nr XVI/106/2012 Rady Miasta Raciąż z dnia 4 czerwca 2012 r., który wyznacza na obszarze objętym procedowanym planem teren zieleni miejskiej (ZP).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/325/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 30 stycznia 2023 r. Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest w całości pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wyznacza w granicach planu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Dla tego terenu studium określa dopuszczalne kierunki przeznaczenia, w tym m.in. usługi.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas I-III oraz lasy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar posiada dostęp do dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej, przy drogach publicznych których parametry umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Raciąż, zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąż, przyjętej Uchwałą Nr VI/51/2019 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 20 maja 2019 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, biorąc pod uwagę prognozowane wydatki, związane z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Raciążu podjęła Uchwałę Nr XXXVII/337/2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (w ustawowym terminie do planu nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 kwietnia 2024 r. do 6 maja 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 23 kwietnia 2024 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 21 maja 2024 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione);
- 10) Rada Miejska w Raciążu podjęła Uchwałę Nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża;
- 11) przedstawiono Radzie Miejskiej w Raciążu do uchwalenia projekt planu miejscowego;
- 12) Rada Miejska w Raciążu podjęła Uchwałę Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża. Uchwała dotyczyła 4 obszarów położonych na terenie Miasta Raciąża o łącznej powierzchni ok. 6,6 ha: 1 – przy ul. S. Batorego o powierzchni ok. 2,9 ha (dz. ew. nr: 972/4, 972/7, 973/14, 973/15), 2 – przy rzece Raciążnica w pobliżu ul. Kilińskiego o powierzchni ok. 1,0 ha (część dz. ew. nr 1555), 3 – przy ul. Zawoda w granicach historycznego zespołu dawnego młyna o powierzchni ok. 0,6 ha (dz. ew. nr 1125), 4 – obejmujący obszar w pobliżu ul. Jesionowej o powierzchni ok. 2,1 ha (dz. ew. nr: 1492/2, 1493, 1509);
- 13) Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.127.2024 z dnia 12 lipca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 7123) stwierdzono nieważność uchwały Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z 13 czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Raciąża w części dotyczącej ustaleń: § 16 w zakresie zdania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: „(...) nr 1, 4, (...)”; § 17 w zakresie zdania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: „(...) nr 2 (...)”; części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MNW;
- 14) sporządzono projekt planu miejscowego w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MNW, wprowadzając korekty dotyczące warunków dla planowanej zabudowy w związku z położeniem w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – granica obszaru objętego planem miejscowym obejmuje wyłącznie teren dla którego stwierdzono nieważność uchwały w części tekstowej i graficznej, tj. teren oznaczony symbolem 2MNW, oznaczony na rysunku planu nr 2 w podjętej Uchwale Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 13 czerwca 2024 r. – przy rzece Raciążnica w pobliżu ul. Kilińskiego, o powierzchni ok. 0,27 ha (część dz. ew. nr 1555);

- 15) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.