

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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/336/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu 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 części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr: 1, 2, do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 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 rysunkach 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;
- 4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 6 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej).

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) granica obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 6) zieleni izolacyjna;

- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **U** – teren usług,
 - b) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - c) **U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - e) **IK** – teren kanalizacji.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach 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 istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem graficznym – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 2U-P, 4U-P, dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 4U-P dopuszcza się możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 6) dla zakładów o których mowa w pkt 5 obowiązuje zachowanie bezpiecznych odległości w odniesieniu do obiektów i obszarów o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 7) 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 poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu, z zastrzeżeniem lit. e i § 9,
 - b) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, istniejących budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3U-P dopuszczenie budowy budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a, d,
 - d) dla budynków o których mowa w lit. c, dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m,
 - e) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym,
 - f) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość budowli:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 3U-P, 1U-INS: do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit g,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2U-P, 4U-P: do 55,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1IK: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit g,
 - dla pozostałych terenów: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit g,
 - g) ustalona wysokość budowli nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych, ale nie więcej niż 30,0 m,
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - dla produkcji, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 5 zatrudnionych osób, nie mniej niż 2 miejsca dla działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - garaży,
 - d) 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 wysokie, oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, gdzie ustala się 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;
- 3) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, gdzie ustala się 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;
- 4) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 5) wskazuje się strefę ochronną od elektrowni wiatrowej, w granicach obszaru objętego planem na rysunku planu nr 2, dla której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 6) wskazuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wskazuje się potencjalny zasięg fali nadciśnienia od istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o wartości 8.0 psi = zniszczenie budynków, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym, w odległości 64,0 m od granicy istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w granicach obszaru objętego planem, w zasięgu którego należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) wskazuje się potencjalny zasięg fali nadciśnienia od istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o wartości 3.5 psi = poważne obrażenia, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem graficznym, do granic obszaru objętego planem, przy uwzględnieniu odległości 91,0 m od granicy istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w zasięgu którego należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się granice obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, mieszczącą się w granicach tego obszaru, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, w zasięgu fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami: 2U-P, 4U-P.

§ 11. 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 60° do 120°.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą częściowo istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) projektowane drogi gminne, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDD (ul. Szwedzka), 2KDD,
 - b) istniejącą drogę gminną – ul. Płocką, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - c) istniejącą drogę gminną – ul. Zawoda, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - d) drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granicy obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 13. 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 i przemysłowych:
 - 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,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, 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, d,
 - 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, e,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2U-P, 4U-P, dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 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, c,
 - 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, d,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2U-P, 4U-P, dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: U, U-P, U-INS;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDD, 2KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) 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 usługowych: do 10,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków 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°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Płockiej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 4;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 20,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 8) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia fragmentu terenu w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §9 pkt 2, 3;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Szwedzkiej, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru objętego planem lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Zawoda,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem **2U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 55,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Płockiej, poprzez tereny oznaczone symbolami 3U-P, 4U-P,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem **3U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 20,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 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) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Płockiej,
 - a) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem **4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na fragmencie terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynków: do 55,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Płockiej, w tym poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U-P, 3U-P,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem **1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub stacji paliw płynnych, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 20,0 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 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) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Płockiej, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 3U-P,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **1IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren kanalizacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Szwedzkiej, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru objętego planem.

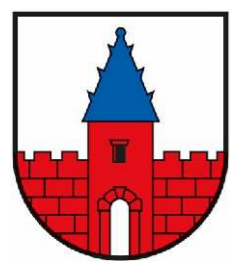
§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD: od 3,5 m do 8,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD: 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąża.

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

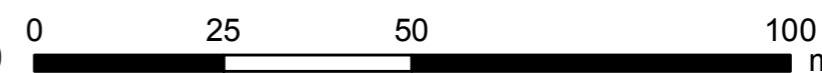


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW PRZY UL. PŁOCKIEJ ORAZ UL. ZAWODA W RACIĄŻU

RYSUNEK PLANU NR 1 - UL. ZAWODA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia r.

SKALA 1:1 000



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

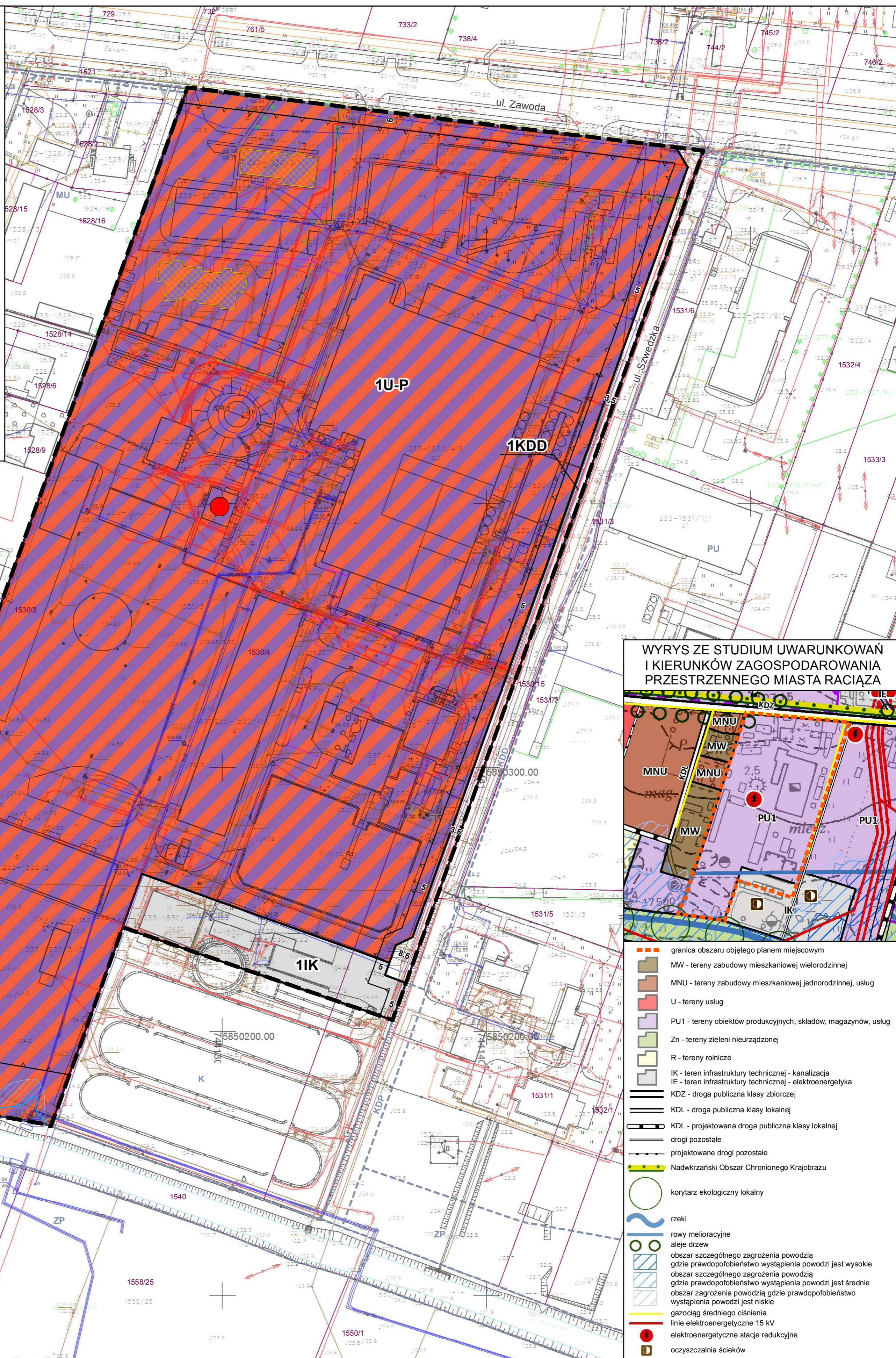
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U-P - teren usług lub produkcji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- IK - teren kanalizacji

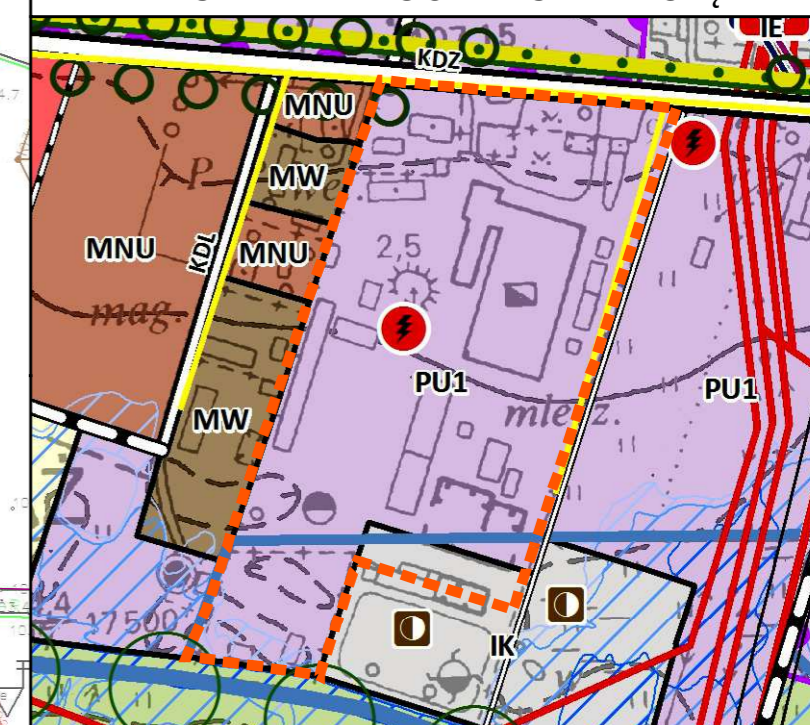
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- stacja transformatorowa
- granica działek ewidencyjnych
- linie rozgraniczające tereny z obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem
- 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
- istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne

*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 1 znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska

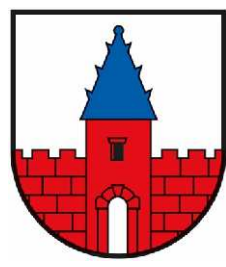


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług
- U - tereny usług
- PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej
- R - tereny rolnicze
- IK - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- IE - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - droga publiczna klasy lokalnej
- KDL - projektowana droga publiczna klasy lokalnej
- drogi pozostałe
- projektowane drogi pozostałe
- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu
- korytarz ekologiczny lokalny
- rzeki
- aleje drzew
- 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
- gazociąg średniego ciśnienia
- linie elektroenergetyczne 15 kV
- elektroenergetyczne stacje redukcyjne
- oczyszczalnia ścieków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu	
Załącznik nr 1 - rysunek planu nr 1 - ul. Zawoda	
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.6621.8.44.2023_1420_P	
2024 r.	
Sporządzający	Burmistrz Miasta Raciąża
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. Arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr inż. Izabela Bielowska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW PRZY UL. PŁOCKIEJ ORAZ UL. ZAWODA W RACIĄŻU

RYSunEK PLANU NR 2 - UL. PŁOCKA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia r.

SKALA 1:1 000



GMINA RACIĄŻ

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwiarywane odległości mierzone w metrach
- granica obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko
- zieleni izolacyjna

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- KDD - teren drogi dojazdowej

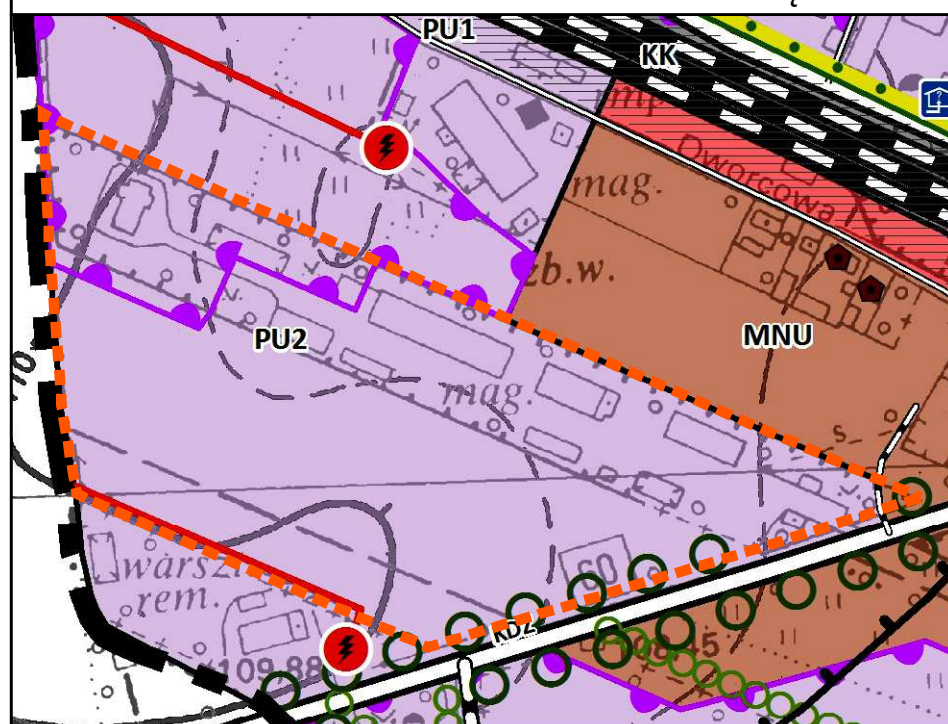
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- granica istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- potencjalny zasięg fali nadciśnienia od istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o wartości 8,0 psi = zniszczenie budynków
- potencjalny zasięg fali nadciśnienia od istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o wartości 3,5 psi = poważne obrażenia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- linie rozgraniczające tereny z obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem
- granica działek ewidencyjnych
- granica administracyjna gminy

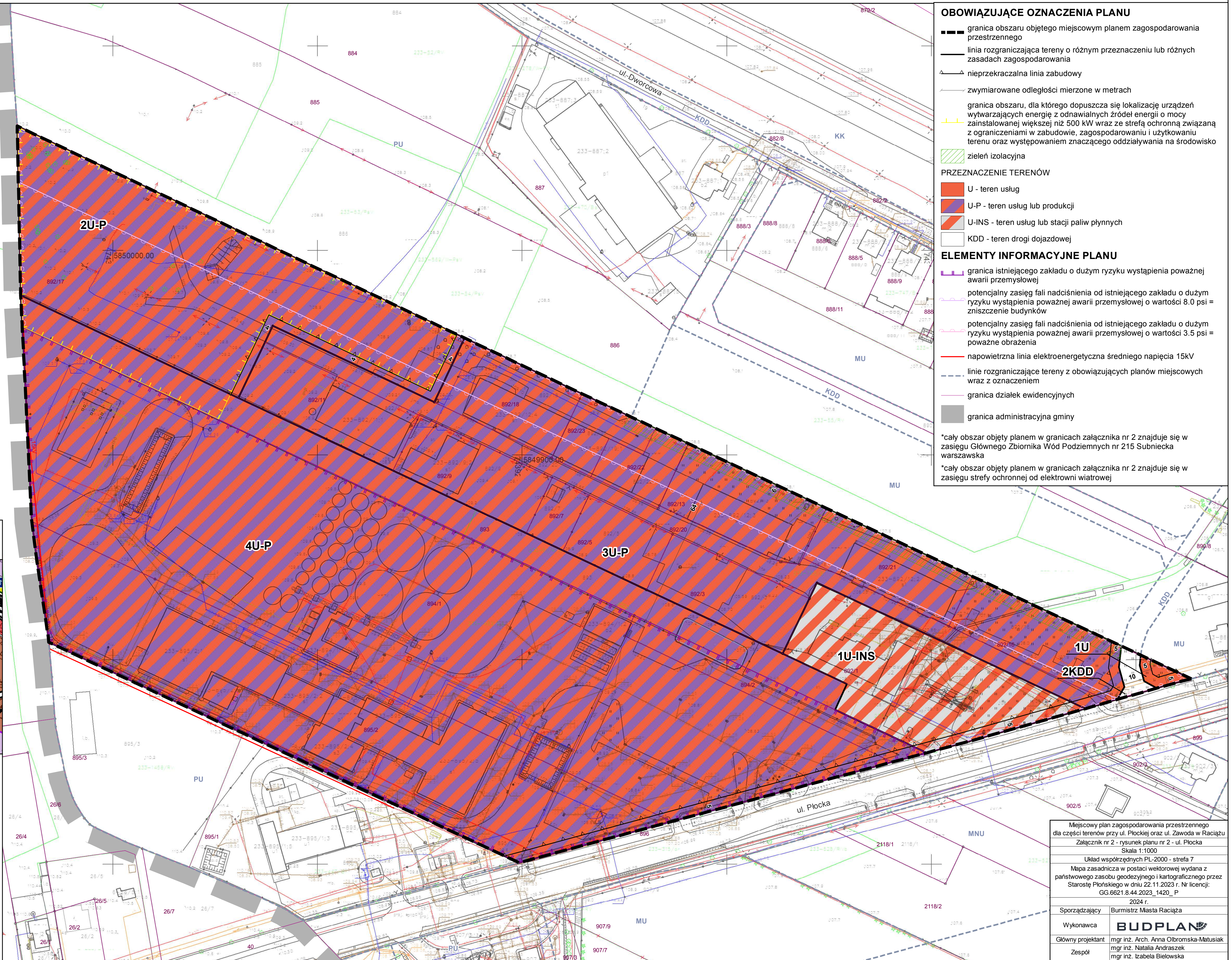
*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 2 znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska

*cały obszar objęty planem w granicach załącznika nr 2 znajduje się w zasięgu strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIĄŻA



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług
- U - tereny usług
- PU1, PU2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług
- KK - tereny kolei
- ośrodki pomocy społecznej
- KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - projektowana droga publiczna klasy lokalnej
- drogi pozostałe
- projektowane drogi pozostałe
- linia kolejowa
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu
- aleje drzew
- naturalne ciągi zadrzewień wzdłuż rowów lub zadrzewienia śródpolne
- linie elektroenergetyczne 15 kV
- elektroenergetyczne stacje redukcyjne
- granice obszarów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną
- strefa od elektrowni wiatrowej związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu	
Załącznik nr 2 - rysunek planu nr 2 - ul. Płocka	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Płockiego w dniu 22.11.2023 r. Nr licencji: GG.6621.8.44.2023_1420_P	
2024 r.	
Sporządzający	Burmistrz Miasta Raciąża
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. Arch. Anna Ołbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr inż. Izabela Bielowska

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej
oraz ul. Zawoda w Raciążu**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVII/336/2023 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciąża. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Plan miejscowy dotyczy 2 obszarów położonych na terenie Miasta Raciąża o łącznej powierzchni ok. 17,0 ha: 1 – przy ul. Zawoda o powierzchni ok. 7,1 ha (dz. ew. nr 1530/3 i fragmenty dz. ew. nr: 1530/4, 1530/15), 2 – przy ul. Płockiej o powierzchni ok. 9,9 ha (dz. ew. nr: 892/16, 892/21, 892/13, 892/22, 892/23, 892/18, 892/17, 892/20, 892/11, 892/9, 892/7, 892/5, 892/3, 892/1, 893, 894/1, 894/2, 895/2). Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny zabudowy: usług – U (zał. 2), usług lub produkcji – U-P (zał. 1, 2), usług lub stacji paliw płynnych – U-INS (zał. 2) i kanalizacji – IK (zał. 1), a także tereny drogi dojazdowej (KDD). Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W granicach fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 4U-P zlokalizowany jest istniejący zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oznaczony symbolem graficznym na rysunku planu.

Cały obszar objęty planem w granicach załączników nr 1 i 2 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 tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami rzemieślniczymi (MU), tereny obsługi technicznej miasta – oczyszczalni ścieków (K), tereny zieleni miejskiej (ZP) oraz tereny komunikacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu 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 na załącznikach nr 1 i 2 tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług (PU1, PU2), na załączniku nr 1 teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (IK), na załączniku nr 2 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług (MNU). Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług studium określa dopuszczalne kierunki przeznaczenia, w tym m.in. stacje paliw wraz z

zapleczem usługowo – handlowym. Według studium korekta zasięgu poszczególnych terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, w tym między innymi w oparciu o zasadę: kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium oraz integralności zagospodarowania, jednak nie może przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń. Studium dopuszcza także, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, niebędąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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, lasy oraz obszary chronione;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują zabytki oraz 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 – w planie utrzymano istniejący i dotychczas projektowany układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg 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. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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/336/2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów przy ul. Płockiej oraz ul. Zawoda w Raciążu;
- 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.

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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) 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.