

**UCHWAŁA NR XXII/176/20**  
**RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**  
z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Rawy Mazowieckiej, fragment położony w rejonie ul. Krakowska i Osada Dolna

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471 i poz. 1086) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/313/18 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment położony w rejonie ul. Krakowska i Osada Dolna, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragment położony w rejonie ul. Krakowska i Osada Dolna – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragment położony w rejonie ul. Krakowska i Osada Dolna, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/168/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 r., ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/107/19 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu miejscowego obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

4. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości z tytułu zmiany planu, nie ustala się stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

6. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu miejscowego, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach zmianie planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmianie planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu miejscowego i na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu miejscowego" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany planu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany

z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 9) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 10) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekczoć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, hotelarstwa, usług i usług komunalnych oraz obsługi komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 2) **"tereny dróg publicznych – droga główna"**, oznaczonym symbolem **"KD-G"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie droga główna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

**§ 5.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych;

- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 7) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszą zmianą planu miejscowego oraz zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 6**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **6.29.KD-G**:
  - 1) przeznaczenie: **tereny dróg publicznych – droga główna**;
  - 2) zasady i warunki zagospodarowania:
    - a) poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 726,
    - b) szerokość poszerzenia pasa drogowego od 3,5 m do 5 m według rysunku zmiany planu.
3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **6.30.U**:
  - 1) przeznaczenie: **tereny zabudowy usługowej**;
  - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 25%, bezpośrednio związanego z prowadzeniem działalności usługowej,
      - w obrębie działki ewidencyjnej Nr 98 dopuszczalna realizacja budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
      - wysokość budynków usługowych do 13 m,
      - wysokość budynków pozostałych do 9 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 15% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
      - w pasie terenu o szerokości 4 m (licząc po 2 m od osi gazociągu DN 100 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
    - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych zmianą planu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do terenu z ulicy Osada Dolna przylegającej do terenu,
  - realizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
  - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
  - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla lokalu mieszkalnego – jedno stanowisko,
- f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
  - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
  - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
  - działki budowlane o wielkości minimum 1000 m<sup>2</sup>,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt  $90^\circ$  z tolerancją (+ -)  $5^\circ$  w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
  - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
  - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
  - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m;
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego paragrafu.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

**§ 7.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia zmiany miejscowego planu nie występują.

**§ 8.** Traci moc uchwała Nr LIII/384/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Skierniewickiej, Laskowej, Pszenicznej, Jeżowskiej i Ogrodowej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Zamkowa Wola, Białej, Aleksandrówka, Kolejowej i Łowickiej, Krakowskiej i Południowej, Słowackiego i Fawornej, Solidarności, Tomaszowskiej, Osada Dolna i Krakowskiej, Krakowskiej, Fawornej, Księża Domki, Katowickiej i Tatar (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2010 r. Nr 357, poz. 3222) w zakresie terenów oznaczonych symbolami 6.19.KDZ i 6.23.U, objętych zmianą planu.

**§ 9.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

**GRAŻYNA DĘBSKA**

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA RAWSKI

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1013

Data wykonania kopii: 2019.03.06

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ (pieczęć i podpis): Włodarek

### KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

w SKALI 1:1000 sekcja: -

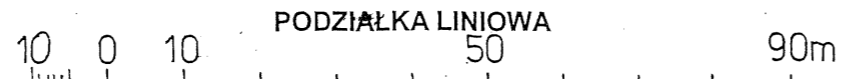
Województwo: łódzkie

Powiat: Rawski

Gmina/Miasto: 101301\_1, Rawa Mazowiecka - miasto

Obręb: 0006, Obręb 6

Wydano do celów opiniodawczych



### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWY MAZOWIECKIEJ

Rysunek zmiany planu Skala 1:1000  
Fragment położony w rejonie ul. Krakowska i Osada Dolna  
Załącznik do Uchwały Nr XXII/176/20  
Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r.

#### LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
6.30.U	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
U	Tereny zabudowy usługowej
KD-G	Tereny dróg publicznych – droga główna

#### WYRYS

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka  
Skala 1 : 5 000

- granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- U Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.
- KG droga główna
- M2 Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.

