

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

**OBRĘB NR 4
POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst zmiany miejscowego planu z rysunkiem

(Zmiana dotyczy niektórych warunków w terenach o symbolach 4.1.60.U, 4.4.17.U i 4.4.35.U)

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Rawa Mazowiecka, 22 wrzesień 2022 r.

**UCHWAŁA NR/...../22
RAD MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559), 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 2022 r. poz. 503) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVII/323/22 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r., wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. 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 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. W uchwale Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2020 r. poz. 5554), wprowadza się następujące zmiany.

1) w § 6 w ust. 61 w pkt 2 lit. d tiret trzecie otrzymuje brzmienie:
"- realizacja stanowisk do parkowania pojazdów w obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 18 stanowisk";

2) w § 9 w ust. 29 w pkt 2 lit. a tiret siódme otrzymuje brzmienie:
"- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3,6";

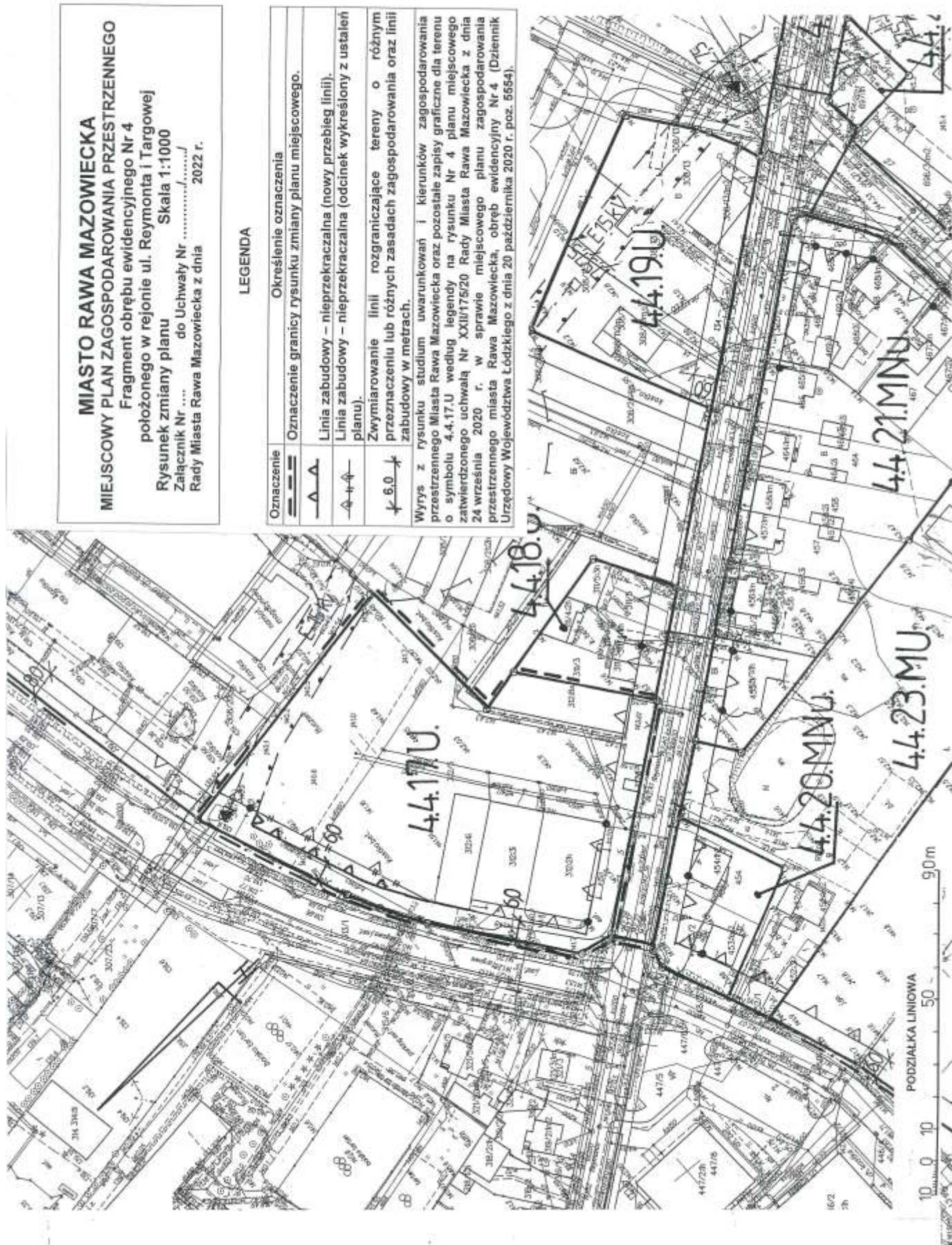
3) w załączniku Nr 5 do uchwały, na rysunku planu Nr 4, zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie terenu o symbolu 4.4.17.U na odcinku przy ul. Targowej; Nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został określony na rysunku zmiany planu będącym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

§ 4. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany uchwały Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. nie występują.

§ 5. Dane przestrzenne zmiany uchwały Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r., stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 6. 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.



MIASTO RAWA MAZOWIECKA **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Fragment obrębu ewidencyjnego Nr 4
 położonego w rejonie ul. Reymonta i Targowej

Rysunek zmiany planu Skala 1:1000

Załącznik Nr ... do Uchwały Nr

Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 2022 r.

LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
	Oznaczenie granicy rysunku zmiany planu miejscowego.
	Linia zabudowy – nieprzekraczalna (nowy przebieg linii).
	Linia zabudowy – nieprzekraczalna (odcinek wykreślony z ustaleń planu).
	Zwymiarowanie linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.
	Wrys z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka oraz pozostałe zapisy graficzne dla terenu o symbolu 4.4.17.U według legendy na rysunku Nr 4 planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 października 2020 r. poz. 5554).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/22
Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia
..... 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4
(Zmiana dotyczy niektórych warunków w terenach o symbolach 4.1.60.U, 4.4.17.U i 4.4.35.U)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXVII/323/22 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 w obrębie fragmentów terenów położonych: przy ul. Targowej i Reymonta oznaczonym symbolem 4.4.17.U, przy ul. Krakowskiej i Południowej oznaczonym symbolem 4.4.35.U oraz przy Marszałka Józefa Placu Piłsudskiego oznaczonym symbolem 4.1.60.U.

Zgodnie z otrzymanym wnioskiem, właściciel działki ewidencyjnej Nr 312/5 położonej przy ul. Targowej i Reymonta w obrębie 4 miasta Rawa Mazowiecka zwrócił się o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym zmiany przebiegu linii zabudowy przy ul. Targowej, w terenie o symbolu 4.4.17.U. Zmiana ta pozwoli na właściwe usytuowanie planowanego budynku usługowego.

Drugi wniosek w sprawie zmiany miejscowego planu we fragmencie położonym przy ul. Krakowskiej i Południowej dotyczy wyłącznie zmiany treści planu miejscowego w zakresie zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej w terenie o symbolu 4.4.35.U.

Trzeci wniosek wnosi dla fragmentu położonego przy Placu Marsz. J. Piłsudskiego, wyłącznie o korektę treści planu dotyczącej liczby miejsc postojowych do parkowania pojazdów, określonych w § 6 ust. 61 pkt 2 lit. d tiret trzecie dla terenu o symbolu 4.1.60.U z 20 miejsc na 18 miejsc.

Celem niewielkiej korekty uchwały Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 października 2020 r. poz. 5554 jest uwzględnienie wniosków inwestorów.

Zmiana miejscowego planu stanowi niewielką modyfikację ustaleń obowiązujących.

W oparciu o przepisy art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu uchwały w sprawie zmiany ww miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pismem znak: PPIS.ZNS.90280.9.2022 z dnia 12 maja 2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rawie Mazowieckiej oraz pismem znak: WOOŚ.411.140.2022.AJa z dnia 28 kwietnia 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, uzgodnili odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowej zmiany planu. W trybie ww przepisów wydano postanowienie z dnia 17 maja 2022 r. (znak GT.6721.1.2022.KJ) o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany uchwały Nr XXII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4. Projekt zmiany planu podlegał opiniowaniu przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Rawie Mazowieckiej oraz uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych organów przewidzianych przepisami prawa.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz projektu aktualizacji studium.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/107/19 z dnia 19 grudnia 2019 r. Ustalenia studium nie narzucają warunków zagospodarowania w zakresie wskaźników intensywności zabudowy mieszkaniowej, przebiegu linii zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania pojazdów w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

W projekcie zmiany planu zachowano kategorie przeznaczenia terenu oraz pozostałe warunki zagospodarowania terenów.

Korekta ustaleń zaproponowanych w zmianie planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zmiany planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w tym:
 - zachowano dla istniejącej zabudowy kategorii przeznaczenia terenu określonych dotychczas obowiązującym planem,
 - zachowano podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,
 - niewielkie zbliżenie zabudowy do krawędzi jezdni ul. Targowej na odległość 12 m nie zmienia otwartej perspektywy ulicy,
 - podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy w terenie możliwej kontynuacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej spółdzielczego osiedla, nie naruszy ładu przestrzennego w pierzei ul. Południowej,
 - niewielka korekta wymaganych miejsc do parkowania pojazdów przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego nie zakłuci intensywności zabudowy w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez podtrzymanie ustaleń dotychczas o obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów rolnych pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarach nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - zachowania obowiązujących warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie istniejącej struktury przestrzennej;
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie nowych terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Ustalając niektóre nowe warunki zagospodarowania, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr VII/50/19 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Rawa Mazowiecka.

W myśl § 4 w/w uchwały zakłada się sporządzenie planów miejscowych na obszarach wskazanych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do rozwoju przestrzennego zabudowy oraz dla obszarów, na których obowiązujące plany miejscowe nie spełniają wymogów określonych przepisami prawa oraz dokonywanie zmian planów miejscowych wywołanych wnioskami uzasadnionymi pod względem merytorycznym i formalno-prawnym.

Po przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego polegającej na niewielkiej korekcie niektórych warunków zagospodarowania.