

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

OBRĘB EWIDENCYJNY NR 2

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst zmiany planu
(zmiana wskaźnika intensywności zabudowy)**

Organ sporządzający plan miejscowy

Piotr Irla
Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka

Projektant

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

Rawa Mazowiecka, 15 stycznia 2026 r.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), w związku z art. 65 ust. 1 i art. 67 ust. 1 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) oraz z uchwałą Nr XII/82/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

§ 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/405/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 2. W uchwale Nr LIV/453/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 14 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2023 r. poz. 8944 i z 2025 r. poz. 9115), w terenie o symbolu 2.3.26.MNu, w § 8 ust. 26 pkt 2 lit a) tiret czwarte otrzymuje brzmienie: „- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2.”

§ 3. Dane przestrzenne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2, stanowią załącznik 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują.

§ 5. 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.

Załącznik do uchwały Nr .../.../26
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia.....2026 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
OBRĘB EWIDENCYJNY NR 2

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2
(etap opiniowania i uzgadniania)

W okresie realizacji obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/453/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2 (Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 8944) stwierdzono potrzebę zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na działkach budowlanych. Na terenie oznaczonym symbolem 2.3.26.MNu, gdzie wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej określono od 0,2 do 1, proponuje się jest zwiększenie tego wskaźnika do poziomu „2”.

Zmiana planu miejscowego nie zmieni klasy przeznaczenia terenu oraz pozostałych ustaleń planu.

Ustalenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego:

- nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- nie wywołają skutków finansowych dla samorządu,
- nie naruszają ładu przestrzennego obszarów,
- nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

W wyniku zmiany planu umożliwi się racjonalne oraz intensywniejsze wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem 2.3.26.MNu, charakteryzującego się niewielkimi powierzchniowo istniejącymi działkami budowlanymi.

W toku sporządzenia planu miejscowego, 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 o uzgodnienie odstąpienia przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do właściwych organów. Pismami: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WOOŚ.411.422.2025.AJa z dnia 23 września 2025 r. oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej znak: ZNS.90.280.3.10.2025 z dnia 11 września 2025 r. uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu. Postanowieniem znak: GT.6721.5.2025.MK z dnia 6 października 2025 r. Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. zmiany planu.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka" zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/405/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

Zasady zagospodarowania określone w studium nie dotyczą treści zmiany planu miejscowego.

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

W projekcie uchwały uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu w zakresie wysokości budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków, na terenie nie występują zabytki;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez dopuszczenia zwiększonej intensywności zabudowy;
- 7) prawo własności - zmiana ustaleń planu nie narusza prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i potrzeb;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczania odpowiednich informacji na stronie internetowej i BIP na kolejnych etapach upubliczniania procesu sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nowe ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowych warunków;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i w dalszym ciągu utrzymuje dotychczasowe zakazy;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obsługa obszaru :

- oparta jest o transport w istniejących drogach,
- nie wymusza budowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt zmiany planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr VII/50/19 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 korekty planu miejscowego.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia zmiany planu nie wystąpią.