

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

OBRĘB EWIDENCYJNY NR 4

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst zmiany planu
(zasady podziału)**

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, dnia 2 lutego 2026 r.

Projekt

**UCHWAŁA Nr .../.../26
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 2026 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 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, 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 XIV/107/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 sierpnia 2025 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. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, 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 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, z 2022 r. poz. 8083 oraz z 2023 r. poz. 122) w §5 dodaje się punkt 14, który otrzymuje brzmienie: „14) dopuszcza się wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.”.

§ 3. Dane przestrzenne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, 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 4

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 4
(etap opiniowania i uzgodnień)

W okresie realizacji obowiązującego 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 2020 r. poz. 5554, z 2022 r. poz. 8083 oraz z 2023 r. poz. 122) stwierdzono potrzebę uzupełnienia treści tekstu uchwały o warunki podziału nieruchomości w sytuacji, gdy nowa granica działki budowlanej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W tekście obowiązującego planu miejscowego nie doprecyzowano szczególnych zasad podziału nieruchomości w tym zakresie. Zmiana planu miejscowego nie zmieni klasy przeznaczenia terenu oraz pozostałych ustaleń, będzie jedynie niewielką korektą obowiązującego dokumentu planu, a także ułatwi interpretację ustaleń planu w toku postępowań podziału nieruchomości. Ponadto, ustalenia te nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie wywołają skutków finansowych dla samorządu i nie naruszają ładu przestrzennego obszarów.

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. Ustaleniami studium nie są normowane zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

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 usługowej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu;
- 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 zagospodarowania, doprecyzowanie zasad podziału nieruchomości nie wpłynie na ochronę zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków, doprecyzowanie zasad podziału nieruchomości nie wpłynie na stan ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana ustaleń planu polegająca na doprecyzowaniu zasad podziału nieruchomości nie wpłynie na wartość nieruchomości;
- 7) prawo własności - zmiana ustaleń planu nie wywołuje potrzeb wykupu terenu pod cele publiczne i nie obniża wartości nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana ustaleń planu, polegająca na doprecyzowaniu zasad podziału nieruchomości nie wywołuje potrzeb w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie wywołuje potrzeb w zakresie realizacji interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w zakresie zmiany planu nie występują;

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 – zmiana planu nie zmienia warunków zaopatrzenia w wodę określonych obowiązującym planem

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, nie występuje rolnicza przestrzeń produkcyjna.

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.

Po zmianie planu miejscowego, nie zmienia się warunki:

- obsługi transportowej,
- dotyczące budowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zmiana planu ma na celu ochronę interesy publiczny i interesu 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 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 zmiany 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.

Rawa Mazowiecka, dnia 2 lutego 2026 r.