

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

**OBRĘB EWIDENCYJNY NR 4**

**FRAGMENT POŁOŻONY PRZY AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA**

**POWIAT RAWSKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst planu z rysunkiem**

**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 9 marca 2026 r.**

**Uchwała Nr ...../26**  
**Rady Miasta Rawa Mazowiecka**  
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka,  
fragment położony przy al. Konstytucji 3 Maja

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 i poz. 1436) oraz art. 20 ust.1 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, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku 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 poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz uchwałą Nr XIV/108/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment położony przy Al. Konstytucji 3 Maja, zmienioną uchwałą Nr XV/118/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/108/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment położony przy Al. Konstytucji 3 Maja, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje.**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, fragment położony przy Al. Konstytucji 3 Maja, 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. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, fragment położony przy Al. Konstytucji 3 Maja.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) teren określony na rysunku planu:
  - a) numerem obrębu ewidencyjnego,
  - b) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
  - c) symbolem literowym określającym klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach,
- 6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

7. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania:
  - a) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
  - b) terenów górniczych,
  - c) obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego Nr 10-318.83-24 - Rawa Mazowiecka - krajobraz miejski, wymagania kształtowania krajobrazu uwzględniają rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

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

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, 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 planie miejscowym jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze 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 miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 3) 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 planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 4) przeznaczeniu wykluczonym - należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 5) 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 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;

- 6) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 8) zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 9) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 10) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.
- 12) przeznaczeniu **teren usług**, oznaczonym symbolem **U** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

## **Rozdział 2**

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

**§ 4.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 2) 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 odrębnych;
- 3) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżone na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w osiach istniejących sieci,
  - b) w obrębie terenu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego;

- 5) w obszarach planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 6) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowaniu przepisów odrębnych;

**§ 5. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4 – Miasto Rawa Mazowiecka,** wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4.1U**:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:
    - budynki usługowe o wysokości do 13 m,
    - wysokość pozostałych budynków do 9,0 m,
    - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 0,5% do 50%,
    - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,1 do 2,0,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 80%,
  - 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 planem,
    - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 5%,
    - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
  - c) w zbliżeniu do północnej granicy terenu przebiega granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja budynków w odległości minimum 4 m od granicy strefy,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają drogi przylegające do terenu, lub dojazdy,
    - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
    - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
  - e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
  - g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
  - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
  - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
- 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> i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
  - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) 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 powiększenia działki budowlanej,
  - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 6.** 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 nowego planu nie wystąpią.

**§ 7.** Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 8.** Traci moc obowiązującą uchwała 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 Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5554) w zakresie fragmentu terenu o symbolu: 4.1.78.U.

**§ 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały  
Nr.....  
Rady Miasta Rawa Mazowiecka  
z dnia ..... 2026 r.

**DANE PRZESTRZENNE**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i ust. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment położony przy Al. Konstytucji 3 Maja**

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 Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5554) stwierdzono potrzebę zmiany przebiegu linii zabudowy od strony Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Reymonta. Zmiana ta pozwoli na ukształtowanie zabudowy podkreślające otwarcie na główne skrzyżowanie ul. Reymonta i Al. Konstytucji 3 Maja.

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.411.629.2025.AJa z dnia 30 grudnia 2025 r. oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej znak: ZNS.90280.3.30.2025 z dnia 2 stycznia 2026 r. uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu. Postanowieniem znak: GT.6721.7.2025.MK z dnia 30 stycznia 2026 r. Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. planu.

### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności 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 studium określono dla obszaru strefę (SMU) - obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.

Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych:

- a) wysokość budynków do 18 m,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej, minimum 5% w zabudowie usługowej,
- d) wielkość obiektów handlowych na wydodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,

Zgodnie z zasadami interpretacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie naruszano granic terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalonych obowiązującymi dotychczas planami miejscowymi.

Uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają 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 planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - zachowanie przeznaczenia terenu ustalonego obowiązującym planem miejscowym

- określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,
  - maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu 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 – szczególne wymagania na terenie zabudowanym i zurbanizowanym nie występują;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – szczególne wymagania na terenie zabudowanym i zurbanizowanym nie występują;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
    - zachowanie właściwych odległości zabudowy od dróg,
    - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania na terenach sąsiadujących do obszaru,
    - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez kształtowanie struktury przestrzennej środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego jako jednorodnej, charakterystycznej dla terenów usługowych;
  - 7) w stosunku do obecnego stanu użytkowania oraz w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, nie nastąpi znacząca zmiana;
  - 8) prawo własności - poprzez nieprzeznaczenie nowych terenów prywatnych na cele publiczne;
  - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
  - 10) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze 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 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 – problematyka nie występuje w obszarze;
  - 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - problematyka nie występuje w obszarze.

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

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia nowego planu miejscowego” należy stwierdzić, że nowy plan miejscowy nie wywoła zobowiązań finansowych dla samorządu. Z uwagi na zwiększenie intensywności zabudowy należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu podatków i opłat od zabudowy na obszarze.

**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.

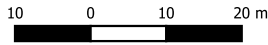
Po przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla rozwiązania wybranych problemów oraz stworzenia ujednoliconego prawa miejscowego.

# MIASTO RAWA MAZOWIECKA

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA,  
FRAGMENT POŁOŻONY PRZY AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr / /26 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 2026 r.

skala 1:1 000

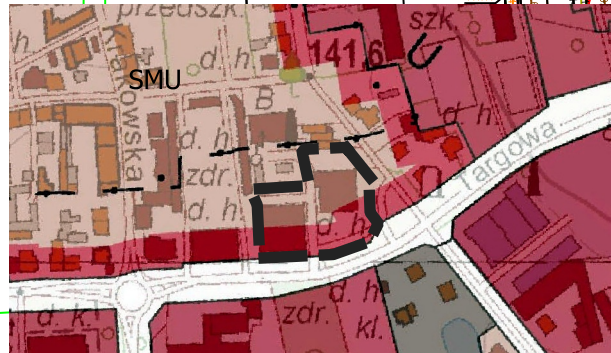


Licencja nr: GG.II.6642.1.254.2025\_1013\_P  
z dnia 21.10.2025 r.  
Układ współrzędnych: PL 2000-7

## Ustalenia obowiązujące

Teren określony na rysunku planu: **4.1U** kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu  
symbol literowym określający klasę przeznaczenia terenu  
numer obrebu ewidencyjnego

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna
	Sterfa ścisłej ochrony konserwatorskiej
	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach
	U - teren usług
	Oznaczenia terenów w obowiązującym planie miejscowym



## WYRYS

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

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Obszar zabudowy śródmiejskiej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwe

