



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 11835

### UCHWAŁA NR XVI.93.25 RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 25 listopada 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna**

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, 1436) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą Nr LI.339.23 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna, Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr X.56.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 5 grudnia 2024 r.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna, zwany dalej „planem”.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla planu, o których mowa w art. 67 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), stanowiące załącznik nr 4.

**§ 5. 1.** Na rysunku planu następujące oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo - literowe symbole oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie - w metrach;
- 6) obszar stanowiska archeologicznego;
- 7) obszar strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granica krajobrazu priorytetowego o kodzie 10-318.83-31.

2. Pozostałe oznaczenia, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, i który oznaczony jest numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, który został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym klasy przeznaczenia;
- 5) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, które wykraczają poza zakres przeznaczenia terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
- 8) **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.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

§ 7. W niniejszym planie ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **teren usług** oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia U – to teren, na których ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych obiektów usługowych, w których prowadzona jest działalność z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia (z wyłączeniem szpitali) i pomocy społecznej, nauki, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), opieki nad dziećmi i wychowania przedszkolnego, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami i budynkami technicznymi, gospodarczymi, biurowymi, socjalnymi, garażami, a także drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu i zielenią;

- 2) **teren drogi dojazdowej** oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia **KDD** – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

**§ 8.** W planie ze względu na uwarunkowania nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obiekty nie występują;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze nie występują tereny, które spełniałyby rolę obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 9.** Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszarów objętych planem**

**§ 10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) sytuowanie budynków względem dróg/ulic według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu;
- 2) w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą przyległej drogi/ulicy obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

**§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – wyznaczony niniejszym planem teren oznaczony symbolem 1U należy do rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu, o którym mowa w przepisach ochrony środowiska jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

**§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) fragment terenu oznaczonego symbolem 1U, wskazany na rysunku planu, stanowi obszar stanowiska archeologicznego, na którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 1U, wskazany na rysunku planu, stanowi strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

**§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się – fragment obszaru wskazany na rysunku planu położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 10-318.83-31, określonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego. W zagospodarowaniu tego fragmentu obszaru obowiązuje uwzględnienie wymogów i ograniczeń wynikających z położenia w obszarze krajobrazu priorytetowego zgodnie z Audytem oraz ustaleń niniejszego planu.**

**§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy spełnieniu warunków:
  - a) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 5°;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod drogi, poszerzenie dróg istniejących, powiększenia działek sąsiednich, regulacji granic oraz sytuowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu, stanowią teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1 KDD, drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyznaczone w obszarze planu;
- 2) dostępność komunikacyjną do obszaru planu z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD, który stanowi całość funkcjonalno-użytkową z terenem ulicy dojazdowej przylegającym do terenu i położonym poza obszarem planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną przylegającą do obszaru planu, posiadającą dalszy swój bieg na terenie gminy i połączoną z gminnym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 6) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.

**§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę trasy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, których zakres obsługi wykracza poza obsługę terenów, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne;
- 3) sytuowanie i realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z dostępem do drogi publicznej;
- 4) ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych,

**b) odprowadzanie ścieków:**

- bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pochodzących z prowadzonej działalności po ich wcześniejszym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej, a przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, zbiorników retencyjnych, do kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,****d) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,****e) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,****f) zaopatrzenie w energię ciepłą – w oparciu o indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza,****g) dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą:**

- dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej 500 kW dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i bez ograniczenia mocy dla urządzeń innych niż wolnostojące,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,

**h) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.****Rozdział 3.****Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe****§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wysokość zabudowy - maksimum 10,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garaży, wiat, dla których ustala się wysokość maksimum 7,0 m,
  - b) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - c) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,002 do 0,8,
  - e) intensywność zabudowy – maksimum 1,2,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) wydzielana działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną, dojazd powinna mieć szerokość minimum 5 m;
- 6) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych, minimum 5,0 m;
- 7) fragment terenu stanowi obszar stanowiska archeologicznego, zagospodarowanie zgodnie §12 pkt 1;

8) fragment terenu stanowi obszar strefy ochrony archeologicznej, zagospodarowanie zgodnie z §12 pkt 2.

**§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) teren stanowi fragment pasa drogowego istniejącej drogi oraz z jej poszerzenie,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się:
    - realizację miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą i potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 19.** Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

**Rozdział 4.  
Postanowienia końcowe**

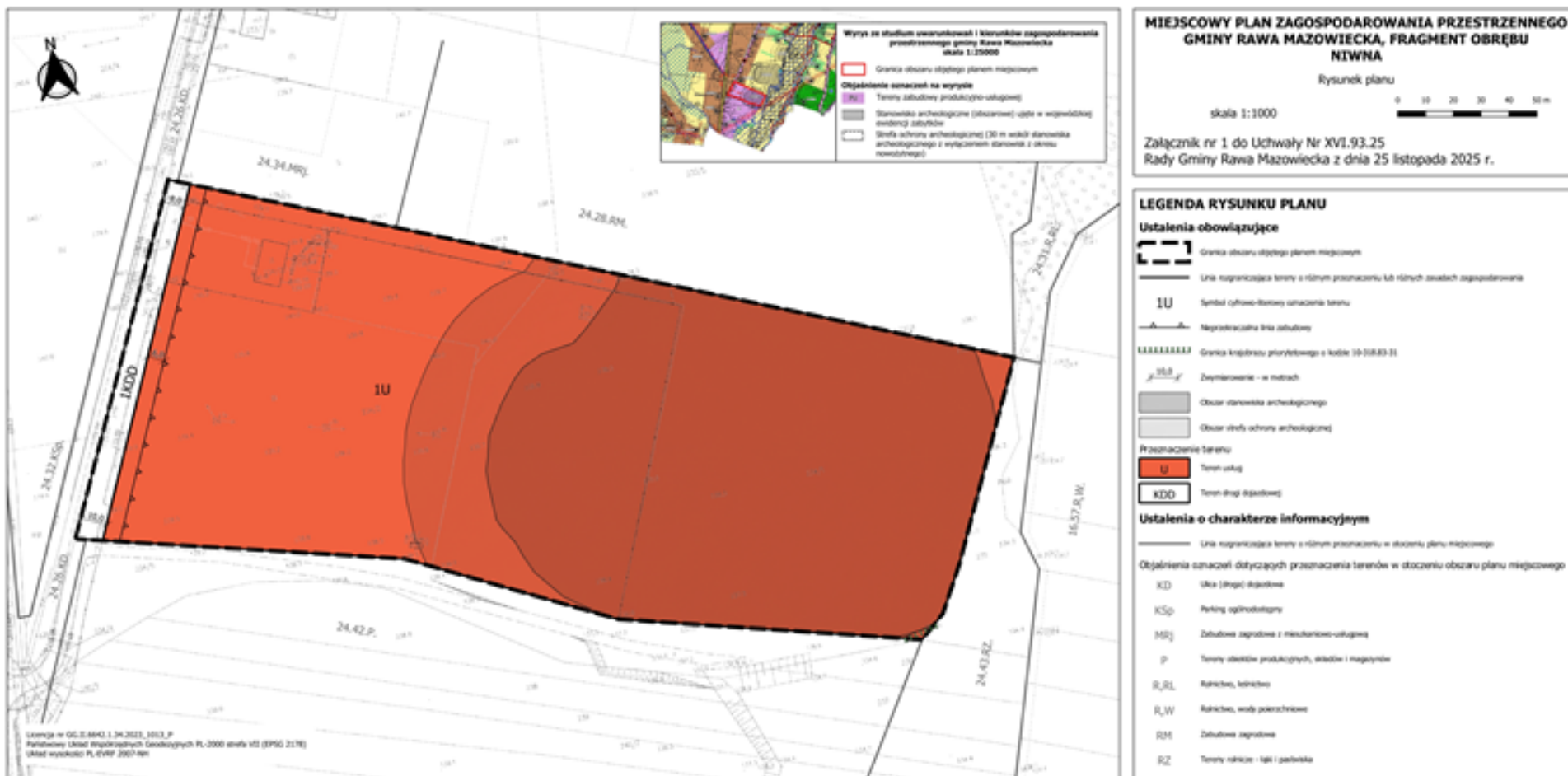
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rawa Mazowiecka.

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

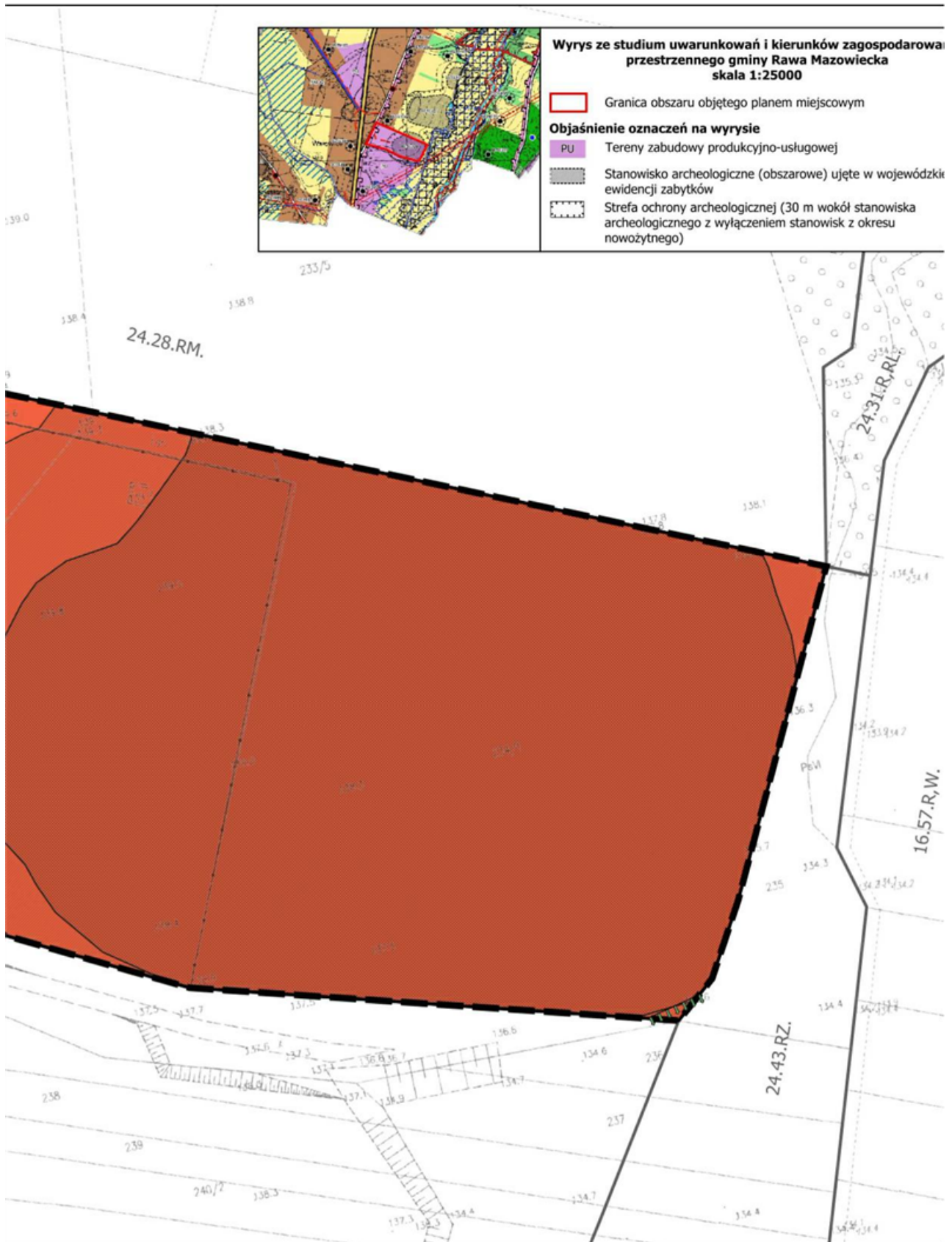
Przewodnicząca Rady Gminy

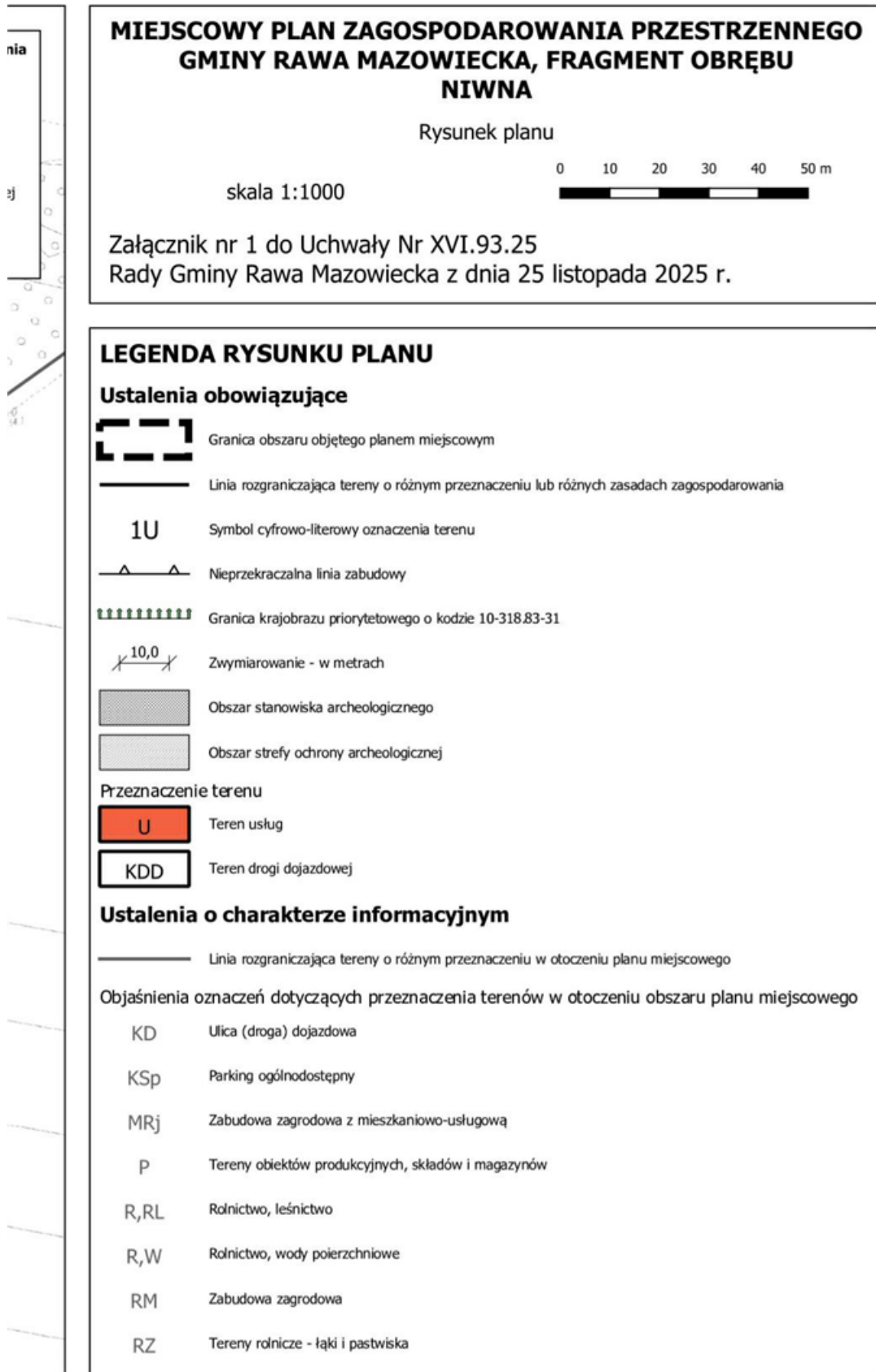
**Kamila Bors**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI.93.25  
 Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
 z dnia 25 listopada 2025 r.









Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI.93.25

Rady Gminy Rawa Mazowiecka

z dnia 25 listopada 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI.93.25

Rady Gminy Rawa Mazowiecka

z dnia 25 listopada 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragment obrębu Niwna nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI.93.25

Rady Gminy Rawa Mazowiecka

z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**