

**Gmina Rawa Mazowiecka
powiat rawski**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka -
fragment obrębu Pukinin (część I)**

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Rawa Mazowiecka

kwiecień, 2026 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia

projekt

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka - fragment obrębu Pukinin (część I)

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, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) 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, poz. 1907, poz. 1940 z 2025 r. poz.527, poz. 680, poz.1668, poz. 1847), 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. z 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz.1668) oraz w związku z Uchwałą Nr VI.39.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka – fragment obrębu Pukinin (część I), 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 Pukinin (część I) 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 Pukinin (część I), 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 realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo - literowy oznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

§ 6. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **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;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
- 7) **paliwie alternatywnym** – należy przez to rozumieć odpad powstały w procesie mechanicznego przetwarzania odpadów tj. wydzielenia frakcji kalorycznej - palnej (m.in. tworzyw sztucznych, papieru, tektury, tekstyliów oraz gumy) o odpowiednich i kontrolowanych parametrach jakościowych, w szczególności wartości opałowej, jednorodności składu oraz zawartości zanieczyszczeń, przeznaczony do dalszego wykorzystania w procesach odzysku energetycznego, w tym w cementowniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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 gospodarowania odpadami** oznaczony symbolem **1IO**;
- 2) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony symbolem **1KR**;
- 3) **teren lasu** oznaczony symbolem **1L**.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów i obszarów w obszarze planu;
- 2) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie tereny i obiekty nie występują;
- 3) 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;
- 4) 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 obszaru objętego planem

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

- 1) sytuowanie budynków względem dróg/ulic według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której 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) przy sytuowaniu i realizacji budynku od strony lasu obowiązuje zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego określonych w przepisach odrębnych.

§ 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 zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 3) możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nakaz wykonania zabezpieczenia terenu, które zapewni ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przepływem odcieków i innych substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do gruntu;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu i likwidację zadrzewień pod warunkiem zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w niniejszym planie;
- 6) nakaz wyposażenia składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w system drenażu wód odciekowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 7) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 90⁰, z tolerancją do 5^o;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod drogi, poszerzenia dróg istniejących, powiększenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi oraz sytuowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 7,5 m od osi linii, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z właścicielem sieci;
- 2) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 KV o szerokości 17,5 m od osi linii elektroenergetycznej, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi. Dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej

- z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z właścicielem sieci;
- 3) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV przestaje obowiązywać.

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

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu, stanowią drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyznaczone w obszarze planu;
- 2) dostępność komunikacyjną do obszaru planu poprzez drogę przylegającą do obszaru planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogę przylegającą do obszaru planu, połączoną z gminnym układem komunikacyjnym,
- 4) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy,
- 4) przy urządzeniu więcej niż 6 miejsc do parkowania, minimum 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. 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 uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, których zakres obsługi wykracza poza obsługę terenu, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne;
- 3) 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 zakładowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków lub innych indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku konieczności ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika, należy poddać odpowiedniemu podczyszczeniu, stosownie do ich składu i zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, na własny teren nieutwardzony, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do kanalizacji deszczowej, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wywozem na oczyszczalnię ścieków lub po wcześniejszym ich oczyszczeniu do zbiorników retencyjnych, urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zbieranie wód odciekowych ze składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne drenażem z ich oczyszczeniem na oczyszczalni zakładowej ścieków lub w innych indywidualnych urządzeniach i systemach oczyszczania ścieków, lub z wywozem na oczyszczalnię ścieków;
 - f) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- h) 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,
- i) 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,
- j) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączość publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IO ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren spalarni odpadów,
- 3) przeznaczenie terenu obejmuje teren: składowiska odpadów, zakładów przetwarzania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, zbierania i magazynowania odpadów;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynów i składów związanych z obsługą składowiska, przetwarzaniem, unieszkodliwianiem odpadów, zbieraniem i magazynowaniem odpadów,
 - instalacji do produkcji paliw alternatywnych,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaicznych o maksymalnej mocy zainstalowanej 500 kW oraz magazynów energii,
 - budynków socjalnych, biurowych, gospodarczych, garaży, pomieszczeń i budynków technicznych, budowli i urządzeń budowlanych, miejsc postojowych, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i zieleni, niezbędnych do funkcjonowania zabudowy w ramach ustalonego przeznaczenia,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków - maksimum 15,0 m,
 - wolnostojących instalacji fotowoltaicznych – maksimum 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 34,0 m,
 - c) dachy dowolne,
 - d) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,003 do 1,0,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²,
 - h) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- i) wydzielana działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną, dojazd powinna mieć szerokość minimum 5 m,
- j) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych, minimum 5,0 m,
- k) realizacja pasów zieleni izolacyjnej złożonych z rodzimych gatunków drzew i krzewów dostosowanych do warunków siedliskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 14,0 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

§ 19. Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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