

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTO RAWA MAZOWIECKA

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

(IV edycja)

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Organ sporządzający studium:

Projektant:

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

Rawa Mazowiecka, październik 2016r.

Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
I	Informacja o opracowaniu.	2
1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
2.	Źródła informacji.	2
II.	Otoczenie polityczne i prawne.	3
1.	Przestrzeń rejonu.	3
2.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	4
3.	Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.	5
III	Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania.	7
1.	Struktura przestrzenna.	7
2.	Tereny zabudowane.	9
3.	System komunikacji.	13
4.	Infrastruktura techniczna.	15
5.	Rolnictwo.	17
6.	Leśnictwo.	18
7.	Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.	19
8.	Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.	19
9.	Warunki i jakości życia mieszkańców.	23
IV	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.	24
1.	Analiza uwarunkowań społeczno-demograficznych.	24
1.1.	Uwarunkowania społeczne.	24
1.2.	Prognoza demograficzna.	24
1.3.	Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.	26
1.4.	Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów problemowych.	27
2.	Analiza uwarunkowań ekonomicznych.	27
2.1.	Uwarunkowania finansowe.	28
2.2.	Prognoza finansowa.	28
3.	Analiza uwarunkowań środowiskowych.	29
3.1.	Klimat.	29
3.2.	Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	30
3.3.	Warunki hydrograficzne.	30
3.4.	Warunki hydrogeologiczne.	31
3.5.	Warunki geologiczne - gruntowe.	32
3.6.	Świat roślinny.	34
3.7.	Świat zwierzęcy.	35
3.8.	Szczególne obszary środowiska.	36
3.9.	Dotychczasowe zmiany w środowisku.	37
3.10.	Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.	37
3.11.	Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z jego szerszym otoczeniem.	38
3.12.	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	38
4.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	39
4.1.	Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych.	44
4.2.	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	45
4.3.	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.	46
4.4.	Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.	46
5.	Wnioski.	48
5.1.	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.	48
5.2.	Możliwości finansowania zadań własnych gminy na terenach nowej zabudowy.	49
V	Plansza „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” (w załączeniu)	

I. Informacja o opracowaniu.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego są podstawą do sformułowania kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego wymagane jest uwzględnienie uwarunkowań wynikających w szczególności z następujących zagadnień:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniając tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) stanu prawnego gruntów;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka sporządzane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.),

Opracowanie projektu STUDIUM (IV edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr XXXIX/299/14 z dnia 3 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, przyjętego Uchwałą Nr LIV/399/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/295/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 lipca 2014r.

2. Źródła informacji.

Podstawowymi źródłami informacji są:

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r,

- treść projektu aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego,
- treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, przyjętego Uchwałą Nr LIV/399/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/295/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 lipca 2014r.,
- treść miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe sporządzone dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian planu miejscowego – 1999 r. – 2015 r.,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe sporządzone dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka – 2015 r.,
- operat ewidencji gruntów i budynków miasta Rawa Mazowiecka,
- treść map glebowo-rolniczych w skali 1:5000 - WBGiUR Łódź,
- mapy zagrożenia powodziowego Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie - 2015,
- opracowanie „Inwentaryzacja i weryfikacja pomników przyrody województwa skierniewickiego – Miasto Rawa Mazowiecka (23)” 1997r,
- mapy przeglądowe urządzeń melioracyjnych w skali 1:5000 Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych w Skierniewicach, Rejonowy Oddział w Rawie Mazowieckiej,
- gminna ewidencja zabytków miasta Rawa Mazowiecka – 2012 r.,
- Plan gospodarki odpadami na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014 – 2020 dla miasta Rawa Mazowiecka,
- Plan Rozwoju Lokalnego Rawy Mazowieckiej – 2004r.
- Program ochrony środowiska dla miasta Rawa Mazowiecka -2004 r.
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Rawa Mazowiecka na lata 2013-2016 z perspektywą na lata 2017-2020,
- informacje statystyczne dotyczące stanu ludności - Urząd Miasta Rawa Mazowiecka,
- opracowanie „Rezerwat Rawka - Plan ochrony na lata 1996-2015” 1994-95 (projekt),
- „Inwentaryzacja stanu lasów dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Rawa Mazowiecka, woj. Łódzkie na okres od 01.01.2003 do 31.12.2012 roku”, Pracownia Urządzania Lasu „AGMAR” w Garwolinie,
- wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (Uchwała Nr XIX/181/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 20 maja 2008r.),
- rejestr zabytków i gminna ewidencja zabytków,
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2016-2025,
- Strategia rozwoju miasta Rawa Mazowiecka na lata 2014 - 2020 (Uchwała Nr XXXVIII/297/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 lipca 2014 r),
- informacje statystyczne dotyczące stanu ludności - Urząd Miasta Rawa Mazowiecka.
- „Pięcioletnia ocena jakości powietrza w województwie łódzkim w latach 2002-2006” - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź, czerwiec 2007.
- Dokumentacja do programu ochrony powietrza dla strefy skierniewicko – łowickiej województwa łódzkiego obejmującej obszar Miasto Rawa Mazowiecka - Gdańsk, 2009 r. *Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „EKOMETRIA” Sp. z o.o.*

II. Otoczenie polityczne i prawne.

1. Przestrzeń rejonu.

Relacje z otoczeniem w skali rejonu są uwidaczniane najczytelniej na przykładzie powiązań administracyjnych, gospodarczych i usługowych. Zasięg oddziaływania miasta jest różny w poszczególnych sferach życia i posiada różnorodną intensywność. W Rawie Mazowieckiej umiejscowiony jest komplet instytucji sprawujących funkcję administracji powiatowej, fakt ten „zalicza” do rejonu ościenne gminy położone w województwie łódzkim. Należą do nich

gminy: Biała Rawska, Cielądz, Regnów, Rawa Mazowiecka, Sadkowie i miasto Biała Rawska.

Związki usługowe dotyczą korzystania z usług wyższego rzędu przez mieszkańców terenów otaczających. W szczególności dotyczą one służby zdrowia, szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, sportu, turystyki i wypoczynku, bankowości i handlu. Zasięg ten wykracza poza tereny w/w gmin i dotyczy także gmin Głuchów, Żelechlinek, Czerniewice i Rzeczyca. Związki gospodarcze zaznaczają się w zakresie rynku zbytu produktów rolnych oraz rynku pracy. Zasięg rejonu w tej sferze jest uwarunkowany rodzajem produktu dostarczanego. Surowiec mleczarski i zbożowy dostarczany jest z terenów gmin w promieniu 12-15km. Rynki zaopatrzenia w surowiec mięsny wykraczają zdecydowanie poza granice rejonu najbliższych gmin. Związki gospodarcze rejonu z miastem nie są jednorodne. Zaznacza się wpływ innych ośrodków miejskich jako rynków zbytu produktów rolnych, a w szczególności dotyczących owoców i warzyw.

Obszary bezpośrednich związków funkcjonalnych miasta z otoczeniem dotyczą tych sfer, które stanowią o możliwości i jakości funkcjonowania organizmu miejskiego. Związki takie występują z gminą Rawa Mazowiecka i dotyczą:

- zaopatrzenia w wodę - główne ujęcia wody występują na terenie wsi Boguszyce,
- oczyszczania ścieków - miejska oczyszczalnia znajduje się na terenie wsi Konopnica i posiada również możliwość obsługi bezpośredniej terenu gminy Rawa Mazowiecka oraz odbioru ścieków, opartym na dowozie,
- wspólnego systemu sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,
- utylizacji odpadów komunalnych - zakład utylizacji znajduje się we wsi Pukinin,
- terenów przemysłowych położonych w mieście i we wsi Konopnica,
- terenów rekreacyjnych i ochrony wód doliny rzeki Rawki,
- obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego korytarz ekologiczny doliny Rawki, na obszarze miasta i gminy,
- pełnienia przez miasto funkcji gminnego ośrodka usługowego, dla terenu gminy.

Powyższe związki funkcjonalne wskazują na wzajemne uzupełnianie się organizmów gminy i miasta, bez stwarzania sztucznych barier administracyjnych.

Powiązania umożliwiają:

- aktywizacji terenów gminy wyposażonych w infrastrukturę techniczną, skoordynowaną z systemami miejskimi,
- optymalnego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w kierunkach uwzględniających potrzeby miasta i gminy.

2. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zagospodarowanie przestrzeni miasta warunkują również inwestycje oraz programy działań, realizowane i formułowane przez administrację rządową jak i samorządową szczebla powiatowego i wojewódzkiego. Zadania te służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Dotyczą następujących elementów zagospodarowania terenów:

- infrastruktury technicznej i komunikacji,
- obszarów prawnie chronionych.

Należy się spodziewać, że skala zadań samorządu wojewódzkiego na terenie miasta będzie niewielka, a odczuwalna w inwestycjach infrastruktury technicznej i komunikacji.

Do najważniejszych należeć będzie utrzymanie:

- drogi S8 w klasie drogi ekspresowej z węzłami „Rawa Północ” i „Rawa Południe”,
- drogi krajowej Nr 72 w klasie drogi głównej,
- docelowe podwyższenie klas funkcjonalno-technicznych dróg wojewódzkich Nr 707, 725 i 726 do klasy drogi głównej. Istotną dla zrównoważonego rozwoju miasta, będzie ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych doliny rz. Rawki spoczywająca na wszystkich szczeblach samorządu.

Zadania samorządu powiatowego są zdecydowanie większe i generalizując zabezpieczają mieszkańcom miasta jakość dróg układu podstawowego, ochronę zdrowia i edukację ponadpodstawową.

3. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.

Uwarunkowania wynikające z prowadzonej przez rząd polityki rozwoju (Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010 – 2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie, przyjęta przez Radę Ministrów 13 lipca 2010 roku).

Strategia, jest dokumentem określającym cele i sposób działania podmiotów publicznych, a w szczególności rządu i samorządów województw, w odniesieniu do polskiej przestrzeni, dla osiągnięcia strategicznych celów rozwoju kraju. Wyznacza cele polityki rozwoju regionalnego, w tym wobec obszarów wiejskich i miejskich, oraz definiuje ich relacje w odniesieniu do innych polityk publicznych, o wyraźnym terytorialnym ukierunkowaniu.

Celem strategicznym polityki regionalnej do 2020 roku, określonym w KSRR, jest efektywne wykorzystywanie specyficznych regionalnych oraz terytorialnych potencjałów rozwojowych, dla osiągania celów rozwoju kraju – wzrostu, zatrudnienia i spójności w horyzoncie długookresowym.

Rozwinięciem celu strategicznego polityki regionalnej, są trzy cele szczegółowe:

- 1) wspomaganie wzrostu konkurencyjności regionów,
- 2) budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych,
- 3) tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie.

Powyższe cele mają przełożenie pośrednie, na obszar miasta, poprzez aktywizację pasma aglomeracji łódzko-warszawskiej.

Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020 przyjętej uchwałą Nr XXXIII/664/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 lutego 2013 r.

Miasto Rawa Mazowiecka wchodzi w skład ośrodków ponadlokalnych, będących siedzibami powiatów.

Celem strategicznym ośrodków jest stymulowanie przemian w sieci osadniczej polegających na wzroście roli miasta w organizacji funkcjonalno-przestrzennej województwa.

W ramach celów szczegółowych zakłada się:

- aktywizację miasta oraz promowanie sieciowego modelu współdziałania pomiędzy miastami,
- wspieranie rozwoju wewnątrzregionalnych powiązań typu „równoległego”, pomiędzy ośrodkami regionalnymi a pozostałymi ośrodkami miejskimi i osadnictwem wiejskim.

Główne działania:

- wspomaganie rozwoju (w ośrodkach regionalnych i ponadlokalnych), nowych funkcji usługowych i produkcyjnych,
- tworzenie warunków do współpracy społeczno-gospodarczej, poszczególnych obszarów województwa, w formie związków terytorialnych o charakterze celowym, sprzyjającym integracji przestrzennej.

Uwarunkowania wynikające z ustaleń planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego.

Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego został przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

Przyjęto w planie dla gminy ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, wyspecyfikowane w poniższej tabeli.

Problematyka ustaleń przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego	Ustalenia dla obszaru miasta
1. Podstawowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego.	Miasto historyczne z układem przestrzennym wpisanym do rejestru zabytków. Występowanie: - obiektów i obszarów o unikatowych walorach kulturowo-krajobrazowych, - reprezentatywnych obiektów i obszarów zabytkowych, - centrum turystycznego, - Obszaru Chronionego Krajobrazu, - węzła komunikacyjnego dróg krajowych, - ponadlokalne szlaki turystyczne (samochodowe, rowerowe), - strefy wód geotermalnych.
2. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego 2030.	- strategiczny rejon rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o główne węzły transportowe, - ponadlokalny biegun wzrostu w skali województwa.
3. Równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu.	- miasto ośrodkiem usługowym dla obszaru powiatu, - specjalizacja sektorowa w przetwórstwie spożywczym.
4. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu.	- docelowy system obszarów chronionych w dolinie rzeki Rawki,
5. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych regionu.	- podregion kulturowy rawski, - stworzenie unikatowego ośrodka historycznego o randze regionalnej z rewitalizacją i rewaloryzacją, - archeologiczny park kulturowy „Anielska Góra” - utrzymanie charakteru zagospodarowania i zachowanie istniejącego krajobrazu kulturowego.
6. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu.	- wielofunkcyjna strefa turystyczna Rawska, - szlak literacki (samochodowy), - szlak parków krajobrazowych.
7. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ drogowy i kolejowy.	- droga ekspresowa S8, - droga krajowa Nr 72 docelowa klasa G, - drogi wojewódzkie Nr 707, 725 i 726, docelowa klasa G, - lokalne centrum logistyczne, - główny węzeł integracyjny dostępności komunikacyjnej regionu.
8 Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Energetyka i dostępność do mediów informacyjnych.	- utrzymanie istniejącego gazociągu Tomaszów – Mszczonów i budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Rawa Mazowiecka - Kielce, - utrzymanie stacji elektroenergetycznej.

III. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania.

1. Struktura przestrzenna.

Struktura przestrzenna miasta ukształtowała się na planie centralnie położonego rynku (Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego) z wychodzącymi promieniście drogami na kierunkach do: Warszawy, Grójca, Nowego Miasta, Opoczna, Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi. Istotną dla kształtowania struktury przestrzennej miasta jest dolina rz. Rawki, stanowiąca barierę wymagającą pokonania przeprawami mostowymi (trzy mosty drogowe). Struktura fizyczna miasta wyodrębnia charakterystyczne przestrzenie zamknięte (ścianami budynków, ścianami zadrzewień itp.) oraz przestrzenie otwarte. Na obraz miasta składają się rejony, granice i krawędzie, przejścia, węzły i dominanty. Poniższe zestawienie identyfikuje powyższe elementy.

Element fizjonomii miasta	Określenie elementu.	Ważniejsze cechy
1. Rejony.	Śródmieście.	Zabudowa zwarta (perzejowa), do czterech kondygnacji, na siatce ulic historycznie ukształtowanej.
	Osiedla zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic: - Tomaszowskiej i Cmentarnej, - Tomaszowskiej i Nowej, - Niepodległości i Solidarności, - Krakowskiej i Południowej, - Kazimierza Wielkiego, Sobieskiego i Batorego.	Zabudowa blokowa (wielka płyta i tradycja). Wysokość do 5 kondygnacji. Wyjątkowo – 7 kondygnacji. Układ zabudowy nie kształtuje przestrzeni prywatnych i półprywatnych.
	Osiedla zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic: Sobieskiego (zabudowa szeregową), Jeżowskiej, Skierniewickiej, Polnej, Akacyjowej, Gąsiorowskiego, Różanej, Katowickiej ni Żeromskiego (os. Tatar), Katowickiej, Paska.	Dominuje zabudowa wolnostojąca, do 3-kondygnacji. Działki o wielkości 300-800m ² . Zabudowa mieszana (od wolnostojącej, bliźniaczej do szeregową) na osiedlu przy ul. Katowickiej.
	Kompleksy terenów przemysłowych położone w rejonie ulic: Mszczonowskiej, Skierniewickiej, Krakowskiej, Słowackiego i Opoczyńskiej.	Zakłady z dominacją produkcji materiałów budowlanych, przetwórstwa rolno-spożywczego i lekkiego. Zabudowa w większości niska, nie przekraczająca 18m, z dominantami budynku administracyjnego i wież technologicznych o wysokości 30 – 40 m.
	Zabudowa usługowa.	Umiejscowiona ziarniście, w zabudowie śródmiejskiej, z wyraźną dominantą wielkopowierzchniowego centrum usługowego w rejonie ul. Targowej
	Zabudowa pasmowa wzdłuż dróg wylotowych z miasta ukształtowana wzdłuż ulic: 1-Maja, Księża Domki, Aleksandrówka, Zamkowa Wola, Biała, Reymonta i Osada Dolna.	Zabudowa wolnostojąca, do 3-kondygnacji. Zabudowa jednorodzinna, przemieszana z zabudową zagrodową.

Element fizjonomii miasta	Określenie elementu.	Ważniejsze cechy
2. Granice i krawędzie	Rzeka Rawka ze zbiornikami Tatar i Dolna.	Odcinki uregulowane z wyraźnie zaznaczoną doliną. Przewężenie doliny na odcinku od zapory zbiornika Dolna do mostu w ul. Łowickiej.
	Rzeka Rylka	Odcinki uregulowane ze słabo zaznaczoną doliną. Wyraźne przewężenie doliny na odcinku od mostu w ul. Jerozolimskiej do ujścia do rz. Rawki.
	Droga ekspresowa S8	Arteria odcinająca wschodnią część obszaru miasta
	Droga krajowa Nr 72 Rawa Mazowiecka – Łódź.	Arteria przecinająca teren miasta na kierunku wschód – zachód. Droga oddziela północny fragment miasta od centrum usługowo-mieszkaniowego.
	Kolejka wąskotorowa.	Otacza zwartą zabudowę miasta od strony zachodniej.
3. Drogi i przejścia	Ciągi komunikacyjne ulic: - Łowicka – Warszawska – Jerozolimska - Mszczonowska, - Kościuszki – Tomaszowska, - Faworna – Konstytucji 3 Maja, .	Ciągi komunikacyjne stanowią charakterystyczne osie urbanistyczne, wokół których, następował rozwój zabudowy. Wszystkie ciągi skupiają się lub prowadzą przez zabytkową część miasta.
4. Węzły i punkty centralne	Plac Piłsudskiego – ul. Wyszyńskiego – Plac Wolności.	Kluczowy układ urbanistyczny miasta. Place są centralnymi punktami funkcjonalnymi (usługi) a jednocześnie symbolicznymi, stanowiącymi o "historycznej miejskości" i znaczeniu miasta.
5. Charakterystyczne punkty i dominanty.	Wieża zamku Książąt Mazowieckich	Główna dominanta w sylwecie miasta
	Bryła kościoła p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	Dominanta na zamknięciu pierzei Placu Piłsudskiego.
	Kościół oo. Pasjonistów p.w. Wniebowzięcia NMP	Dominanta na zamknięciu ul. Krzywe Koło.
	Kościół ewangelicki	Dominanta na zamknięciu ul. Jerozolimskiej.
	Ratusz	Obiekty posiadające znaczenie dla percepcji architektury miasta.
	Szkoła podstawowa, ul. Kościuszki 19	
	Starostwo Powiatowe	
	Młyn (ruina)	
	Szpital	
	Budynek administracyjny firmy LOGIS	
	Kompleks przemysłowy przy ul. Opoczyńskiej	
	Kryta pływalnia	

2. Tereny zabudowane.

W obszarze miasta o powierzchni 1427 ha, występuje znaczna różnorodność funkcji zabudowy. Poniższe zestawienie określa wielkość obszarów zajętych przez największe obszarowo funkcje zabudowy.

Funkcje zagospodarowania terenu	Powierzchnia w ha	Udział procentowy w powierzchni miasta
Zabudowa mieszkaniowa z usługami.	50,7	3,6
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	249,3	17,5
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	18,4	1,3
Zabudowa usługowa.	85,2	6,0
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.	108,4	7,6
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw.	5,6	0,4
Ogółem ważniejsze tereny zabudowane.	517,6	36,4

Pozostałe tereny to grunty rolne i trwałe użytki zielone, lasy, parki, wody powierzchniowe, tereny komunikacyjne i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zabudowa mieszkaniowa.

Na łącznym obszarze 318 ha występują budynki mieszkalne w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (łącznie 6331 mieszkań wg stanu na 2014 r). Dominująca formą zajmująca największą powierzchnię obszarów zurbanizowanych, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca:

- w zwartych osiedlach (w rejonie ul. Jeżowskiej, Lenartowicza, Polnej, Tulipanowej, Wierzbowej oraz osiedla Tatar I i Tatar II),
- w zwartych pasmach zabudowy, usytuowanej wzdłuż głównych dróg wylotowych z miasta, z przemieszaniem z zabudową zagrodową (rejon ulic Skierniewickiej, Zamkowa Wola, Osada Dolna, 1-maja, Księżę Domki),
- w ramach zabudowy wielorodzinnej, w formie niewielkich skupisk lub pojedynczych budynków.

Najstarsza część miasta ograniczona rz. Rawką, rz. Rylką i ulicami Targową, Reymonta, Południową, Niepodległości, Nową, Słowackiego i Faworną, posiada zabudowę o funkcjach przemieszanych:

- mieszkaniowej wielorodzinnej,
- mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usługowej,
- produkcyjnej.

Zabudowa usługowa.

Poniższe zestawienie określa rejestr ważniejszych instytucji i zakładów usługowych o znaczeniu w skali miasta i powiatu.

Funkcja usług	Ważniejsze instytucje i zakłady usługowe	Uwagi (adres siedziby)
Administracja i stowarzyszenia.	Rawsko-Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa	Ul. Jana III Sobieskiego 1
	Rejonowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna	Ul. Łowicka 15
	Starostwo Powiatowe	Pl. Wolności 1
	Urząd Miasta	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5
	Urząd Gminy	Al. Konstytucji 3 maja 32

Funkcja usług	Ważniejsze instytucje i zakłady usługowe	Uwagi (adres siedziby)
Administracja i stowarzyszenia.	Stowarzyszenie Przedsiębiorczości i Edukacji	Ul. Kościuszki 20
	„Kraina Rawki” Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania	Al. Konstytucji 3 Maja 32
	„Kuźnica” Stowarzyszenie Na Rzecz Rozwoju Lokalnego	Ul. Kościuszki 18
	Stowarzyszenie Kupców w Rawie Mazowieckiej	Ul. Mickiewicza 28
	Stowarzyszenie Rodziców i Opiekunów Dzieci Niepełnosprawnych „Dobro Dziecka”	Ul. Kazimierza Wielkiego 9/4
	Inspekcja Weterynaryjna – Powiatowy Inspektorat Weterynarii	Ul. Mszczonowska 10
	Izba Rolnicza Województwa Łódzkiego. Biuro Powiatowe	Ul. 1 Maja 1A
	Łódzki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Bratoszewicach Rejon	Ul. 1 Maja 1A
	Państwowa Inspekcja Ochrony Roślin i Nasiennictwa. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Łodzi Oddział w Rawie Mazowieckiej	Ul. Kościuszki 5
	Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego	Ul. Tomaszowska 8
	Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi Terenowy Inspektorat	Ul. Jeżowska 10
	Powiatowy Urząd Pracy	Ul. 1 Maja 1A
	Urząd Skarbowy	Ul. Słowackiego 4
	Stowarzyszenie Harcerstwa katolickiego „Zawisza” Federacja Skautingu Europejskiego – Hufiec Rawski	Ul. Zwolińskiego 2a/33
	ZHP Komenda Hufca	Ul. Niepodległości 3
	Polski Związek Niewidomych	Ul. Kościuszki 5
	Związek Emerytów i Rencistów	Ul. Krakowska 6c
	Związek Kombatantów Rzeczypospolitej i Byłych Więźniów Politycznych Koło w Rawie Mazowieckiej	Ul. Ks. Kardynała S. Wyszyńskiego 7
	Fundacja „Obudźmy Nadzieję”	Ul. 9-Maja 7
	Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Rawskiej	Ul. Ks. Kardynała S. Wyszyńskiego 7
	Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Zarząd Powiatowy	Ul. Kościuszki 5
	Stowarzyszenie Przymierza Rodzin - Świetlica	Ul. Miła 2
	Stowarzyszenie Wychowanków Gimnazjum i Liceum Ogólnokształcącego im. M. Skłodowskiej - Curie	Ul. Kościuszki 20
	Związek Nauczycielstwa Polskiego	Ul. Kościuszki 20
	Rawskie Stowarzyszenie Abstynenckie „Szansa”	Ul. Tomaszowska 10j
	Brać Herbowa Ziemi Rawskiej	Ul. Kazimierza Wielkiego 13/13
	Stowarzyszenie Rodzin Wielodzietnych „Nasz Dom”	Ul. Zwolińskiego 12
	Towarzystwo Muzyczne im. Ignacego Paderewskiego	Ul. Kościuszki 1
Wymiar sprawiedliwości	Sąd Rejonowy	Ul. Kościuszki 17

Funkcja usług	Ważniejsze instytucje i zakłady usługowe	Uwagi (adres siedziby)
Bezpieczeństwo publiczne	Komenda Powiatowa Policji	Ul. Kościuszki 23
	Prokuratura Rejonowa	Ul. Kościuszki 17
	Straż Miejska	Pl. Piłsudskiego 4
	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej	Przemysłowa 2
	Okręgowe Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe	Ul. Słowackiego 70
	Ochotnicza Straż Pożarna	Plac Wolności 4
Przedszkola	Przedszkole Miejskie Nr 1	Ul. Kilińskiego 2
	Przedszkole Miejskie Nr 2	Ul. Zamkowa Wola 5
	Przedszkole Miejskie Nr 3	Ul. Solidarności Nr 5
Szkolnictwo podstawowe	Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Tadeusza Kościuszki	Ul. Kościuszki 19
	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Marii Konopnickiej	Ul. Miła 2
	Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Kornela Makuszyńskiego	Ul. Kazimierza Wielkiego 28
Szkolnictwo gimnazjalne	Gimnazjum Nr 1 im. Polskich Noblistów	Ul. Kościuszki 19
	Gimnazjum Nr 2 im. Haliny Konopackiej	Ul. Kazimierza Wielkiego 28
Szkolnictwo średnie	Liceum Ogólnokształcące im. Marii Skłodowskiej-Curie	Ul. Kościuszki 20
	Zespół Placówek Specjalnych	Ul. Przemysłowa 2
	Zespół Szkół Centrum Edukacji Zawodowej i Ustawicznej im. Mikołaja Kopernika	Ul. Zwolińskiego 46
	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych im. Władysława St. Reymonta	Ul. Reymonta 14
	Liceum Handlowe dla Dorosłych	Ul. Zwolińskiego 10A
Szkolnictwo policealne	Europa, Stowarzyszenie Przedsiębiorczości i Edukacji	Ul. Kościuszki 20
	Forum. Studium Ekonomiczne	Ul. Zwolińskiego 10A
	Policealne Studium Zawodowe dla Dorosłych	Ul. Zwolińskiego 10A
	Szkoła Policealna dla Dorosłych	Ul. Zwolińskiego 10A
Szkolnictwo zawodowe	Ośrodek Szkolenia Kierowców	Ul. Jana III Sobieskiego 69
	Ośrodek Szkolenia Kierowców	Ul. Krakowska 6
	Ośrodek Szkolenia Kierowców	Ul. Solidarności 7/4
	LOK Ośrodek Szkolenia Kierowców	Ul. Jerozolimską 4
Zdrowie, opieka społeczna i socjalna	Zespół Ratownictwa Medycznego	Ul. Warszawska 14
	Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Poradnia Ogólna i Pediatria	Niepodległości 8
	Niepubliczny Zakład opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne „GADENT s.c.”	Ul. Kościuszki 1
	Niepubliczny Zakład opieki Zdrowotnej „RAW-MEDICA”	Ul. Słowackiego 68
	Warsztat Terapii Zajęciowej	Ul. Miła 2
	Stowarzyszenie Pogotowie Rodzinne im. Jolanty Fadeckiej	Ul. Kościuszki 5
	TPD Oddział Powiatowy	Ul. Kościuszki 5
	„LAB-MED.” Centralne Laboratorium	Ul. Krakowska 22
	„GADENT”	Ul. Kościuszki 1
	„Raw-Medica”	Ul. Słowackiego 68

Funkcja usług	Ważniejsze instytucje i zakłady usługowe	Uwagi (adres siedziby)
Zdrowie, opieka społeczna i socjalna	Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Zespole Placówek Specjalnych	Ul. Przemysłowa 2
	Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna	Ul. Krakowska 22
	Stowarzyszenie Hospicjum	Ul. Słowackiego Nr 70
	Pogotowie Ratunkowe SPZOZ	Ul. Warszawska 14
	Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (Szpital)	Ul. Warszawska 14
	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „REMEDIUM”	Al. Konstytucji 3 Maja 9B
	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „VERBENA”	Ul. Krakowska 9
	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „GADENT” Przychodnia Lekarsko-Pielęgniarska	Ul. Krakowska 22b
	Parafialny Zespół Charytatywny Caritas parafii p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 9
	Dom Dziecka	Ul. Łowicka
	Żłobek TUPTUŚ	Ul. Kolejowa
Finanse	Kredyt Bank SA O. w Skierniewicach Filia Nr 2	Plac Wolności 3
	PKO BP Oddział I	Ul. Kilińskiego 3
	Bank Spółdzielczy w Mszczonowie Oddział w Rawie Mazowieckiej	Ul. Krakowska 6
	Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej Punkt Obsługi Bankowej	Al. Konstytucji 3 Maja 9
	Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej Filia	Ul. Jerozolimska 14
	Bank PKO SA Oddział I Skierniewice Filia Nr 2	Ul. Mickiewicza 18
Tereny handlowe	Targowisko	Ul. Władysława Reymonta
	Targowisko	Ul. Mickiewicza
	Duże obiekty handlowe	w rejonie ulic: Kazimierza Wielkiego, Białej, Targowej i Reymonta, Krakowskiej, Tomaszowskiej, Konstytucji 3-Maja.
Gastronomia i hotelarstwo	Motel „Mazowiecki”	Ul. Katowicka 1
	Hotel	Ul. Tatar
Kultura	Miejska Biblioteka Publiczna um. Jana Pawła II	Ul. Wyszyńskiego 7
	Miejska Biblioteka Publiczna um. Jana Pawła II Oddział dla Dzieci	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 9
	Miejski Dom Kultury	Ul. Krakowska 6c
	Muzeum Ziemi Rawskiej	Ul. Łowicka 26
Poczta	Urząd Pocztowy Rawa Mazowiecka 1	Ul. Kościuszki 6
	Urząd Pocztowy	Ul. Cmentarna 1
Usługi komunalne	Rawskie Wodociągi i Kanalizacje Spółka z o.o.	Ul. Słowackiego 70
	Rawska Energetyka Ciepła Spółka z o.o.	Ul. Słowackiego 70
	Zakład Gospodarki Odpadami Sp. z o.o.	Pukinin 26

Funkcja usług	Ważniejsze instytucje i zakłady usługowe	Uwagi (adres siedziby)
Kościoły	Kościół p.w. Wniebowzięcia NMP i klasztor o.o. Pasjonistów	Ul. Ks. Skorupki Nr 3
	Kościół p.w. Niepokalanego poczęcia NMP	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 9
	Kościół ewangelicki p.w. Św. Ducha	Ul. Warszawska Nr 12
Sport i rekreacja	Międzyszkolny Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „Rawa”	Ul. Kościuszki 19
	Międzyszkolny Uczniowski Klub Sportowy „Rawa Gol” (Gimnazjum Nr 2)	Ul. Kazimierza Wielkiego 28
	Hala Sportowa „Millenium”	Ul. Kazimierza Wielkiego 28
	Klub Wędkarstwa Sportowego „RAWA”	Ul. Solidarności 8/50
	Uczniowski Klub Sportowy „Judo Rawa”	Ul. Reymonta 14
	Rawski Klub Karate „Kyokushinkai”	Ul. Jerozolimska 22
	Międzyszkolny Uczniowski Klub Sportowy „JUVENIA”	Ul. Miła 2
	Rawski Klub Sportowy „MAZOVIA”	Ul. Zamkowa 3
	Klub Strzelectwa Sportowego „Rawia LOK”	Ul. Jerozolimska 4
	Miejsko-Gminny Klub Szachowy „Caissa”	Ul. Solidarności 18/13
	Ośrodek Sportu i Rekreacji im. Haliny Konopackiej (hala sportowa, przystań)	Ul. Tatar 1A
	Miejska Pływalnia	Ul. Katowicka
	Stadion miejski	Ul. Zamkowa

Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.

Zabudowa produkcyjna zajmuje powierzchnię 108,4 ha. Do największych przedsiębiorstw należy około 20 firm w tym między innymi FOOD SERVICE Sp. z o.o., STANLEY, IVETT, DAKOTA, LOGIS S.A., DITTA-SERIA, TAKEMA, QUICK-MIX, FAM CYNKOWNIA.

Na terenie miasta występują następujące rodzaje działalności gospodarczej:

- przemysł chemiczny i farmaceutyczny,
- przemysł spożywczy,
- przemysł metalowy i precyzyjny,
- przemysł wytwarzający urządzenia dla ochrony środowiska,
- przemysł techniki medycznej,
- przemysł elektroniczny,
- przemysł opakowań,
- przemysł materiałów budowlanych,
- przemysł motoryzacyjny.

3. System komunikacji.

Uwarunkowania komunikacyjne wynikają:

- z położenia miasta w stosunku do sieci dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- z rozmieszczenia głównych generatorów ruchu w tym: zabudowy mieszkaniowej, miejsc pracy i centrów usługowych,
- z sytuacji technicznej i przestrzennej istniejącej sieci, w tym dostępności komunikacyjnej.

Podstawowy układ dróg na obszarze miasta tworzą drogi: ekspresowa, krajowa, wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Droga ekspresowa S8.

Droga ekspresowa. Droga o dwóch jezdniach po dwa pasy ruchu, z utwardzonymi pobocznymi, o nawierzchni bitumicznej, o długości 4850m. Bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu z terenów otaczających.

W pasie drogowym istnieją:

- wiadukt nad kolejką wąskotorową,
- węzeł drogowy „Rawa Północ” w przecięciu z ul. Białą,
- wiadukt nad ul. Zamkowa Wola,
- wiadukt nad ul. Władysława Reymonta o zaniżonych parametrach,
- wiadukt ul. Krakowskiej nad drogą ekspresową,
- przejazd o zaniżonych parametrach od ul. Wierzbowej do ul. Osada Dolna,
- węzeł drogowy „Rawa Południe” w przecięciu z ul. Katowicką.

W pasie drogowym drogi ekspresowej zrealizowano ekrany akustyczne i drogi serwisowe, obsługujące połączenia lokalne.

Droga krajowa Nr 72.

Droga o jednej jezdni, z dwoma pasami ruchu i poboczami o nawierzchni bitumicznej, o długości 2350m. Bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu, z terenów otaczających. Parametry funkcjonalno-techniczne drogi odpowiednie dla drogi klasy „G”.

W pasie drogowym istnieją:

- skrzyżowania z ul. Jeżowską i Skierniewicką,
- przejazd pod drogą krajową dla terenów nad rz. Rawką,
- przejazd pod drogą krajową (wiadukt) dla ul. Jerozolimskiej,
- skrzyżowanie typu rondo z ul. Białą w obrębie węzła drogowego.

Droga nowa, nie przewidziana do przebudowy.

Droga wojewódzka Nr 725 w śladzie ul. Białej o długości 1820m. Droga o jednej jezdni, z dwoma pasami ruchu, o nawierzchni bitumicznej z poboczami żwirowymi. Parametry funkcjonalno-techniczne drogi odpowiednie dla drogi klasy „Z”. Proponowane jest docelowe podniesienie parametrów drogi do klasy G, na odcinku od drogi ekspresowej, do granic miasta.

Droga wojewódzka Nr 726 w śladzie ul Krakowskiej i Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego o długości 2699m. Ulica o jednej jezdni, z dwoma pasami ruchu, o nawierzchni bitumicznej:

- o przekroju ulicznym z krawężnikami i chodnikami na odcinku zachodnim, do drogi ekspresowej,
- z poboczami żwirowymi na odcinku wschodnim (od drogi ekspresowej do granic miasta).

Parametry funkcjonalno-techniczne drogi odpowiednie dla drogi klasy „L”. Proponowane docelowe podniesienie parametrów drogi, do klasy G, na odcinku od drogi ekspresowej, do granic miasta, z podłączeniem nowym odcinkiem, do węzła „Rawa Południe”.

Droga wojewódzka Nr 707 w śladzie ul Skierniewickiej i Zamkowa Wola (o przebiegu nieciągłym). Droga o jednej jezdni, z dwoma pasami ruchu, o nawierzchni bitumicznej o długości 2097m, o przekroju ulicznym z krawężnikami i odcinkami chodników. Parametry funkcjonalno-techniczne drogi odpowiednie dla drogi klasy „Z”, z docelowym podniesieniem do klasy „G”.

Drogi powiatowe o łącznej długości ca 6,2 km:

- Nr 4110E w ciągu ulic: Targowej, Al. Konstytucji 3 Maja, Fawornej, Księża Domki i 1 Maja,
- Nr 4100E w ciągu ulic: Tadeusza Kościuszki (od ul. Fawornej do Tomaszowskiej), Tomaszowska do skrzyżowania z ul. Katowicką,
- Nr 4155E na fragmencie ulicy Katowicka od ul. Tomaszowskiej do węzła „Rawa Południe”.

Drogi gminne o łącznej długości 43,88 km

Sieć dróg charakteryzuje się następującymi parametrami:

- wskaźnikiem gęstości dróg krajowych – 5,2 m/ha,
- wskaźnikiem gęstości dróg wojewódzkich – 4,4 m/ha,
- wskaźnikiem gęstości dróg powiatowych – 10,6 m/ha,
- wskaźnikiem gęstości dróg gminnych – 25,4 m/ha,

- wskaźnikiem gęstości dróg o nawierzchni bitumicznej – 36,3 m/ha,
- wskaźnikiem gęstości dróg o nawierzchni żwirowo-gruntowej – 9,2 m/ha.
- wysokim udziałem dróg o nawierzchni utwardzonej,
- parametrem szerokości jezdni w większości dostosowanym do klasy ulicy,
- znaczącym niedoinwestowaniem pasów drogowych w chodniki i ścieżki rowerowe w szczególności na odcinkach peryferyjnych w stosunku do centrum miasta.

Obsługa ruchu drogowego.

W obrębie miasta występują parkingi wyłącznie jako towarzyszące obiektom usługowym. Parkingi o największej liczbie miejsc postojowych występują w rejonie ulic: Targowej, Kolejowej, Kazimierza Wielkiego, Tomaszowskiej, Solidarności i Katowickiej.

Miejsca postojowe zapewniają również zatoki postojowe w pasach dróg o odpowiednich szerokościach pasów drogowych. Zabudowie wielorodzinnej towarzyszą zespoły garaży indywidualnych (rejon ulic: Mszczonowskiej, Kazimierza Wielkiego, Cmentarnej, Krakowskiej i Solidarności.

Na obszarze miasta funkcjonuje około 40 warsztatów samochodowych i trzy stacje paliw.

Miasto nie wprowadziło miejskiego transportu autobusowego.

Szlaki turystyczne.

W ramach wielofunkcyjnej strefy turystycznej „rawskiej” wyznaczono przebieg szlaków turystycznych:

- szlak literacki (samochodowy),
- szlak parków krajobrazowych.

4. Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę.

Obszar miasta zaopatrywany jest w wodę z dwóch ujęć, położonego na terenie gminy Rawa Mazowiecka oraz w rejonie ul. Tatar. Ujęcie w Boguszycach posiada trzy studnie głębinowe, z których eksploatowane są dwie o głębokości 120 i 121 m. Woda ujmowana jest z utworów górnajurajskich. Maksymalna wydajność ujęcia wynosi $Q_{max.h} = 350 \text{ m}^3/\text{h}$ i pokrywa ca 70% zapotrzebowania na wodę. Dodatkowo do SUW przy ul. Kolejowej może zostać przyłączony otwór odwiercony na gruntach miejskich w rejonie ul. Jeżowskiej, którego zasoby eksploatacyjne wynoszą $50 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie Tatar – zlokalizowane na prawym brzegu rzeki Rawki, obejmuje jedną studnię głębinową o głębokości 52m, z której możliwy jest pobór wody w maksymalnej ilości $Q_{max.h} = 102 \text{ m}^3/\text{h}$. Przy ujęciu Tatar zlokalizowana jest druga stacja uzdatniania wody o wydajności maksymalnej $102 \text{ m}^3/\text{h}$ i wydajności eksploatacyjnej $50 \text{ m}^3/\text{h}$. SUW przy ul. Kolejowej o wydajności stacji $400 \text{ m}^3/\text{h}$ wspomagana przez stację Tatar, zabezpieczając w całości zapotrzebowanie na wodę, zgłaszane przez mieszkańców oraz rozwijający się przemysł. Oprócz w/w ujęć, na terenie miasta znajdują się jeszcze dwa ujęcia wody:

- na terenie byłych zakładów mięsnych o zasobach eksploatacyjnych $100 \text{ m}^3/\text{h}$,
- na terenie firmy „BONETTI” Sp. z o.o. o zasobach $66 \text{ m}^3/\text{h}$. Z instalacji wodociągowych korzysta 91,6 % ludności.

Gospodarka ściekowa.

Parametry systemu kanalizacji sanitarnej w Rawie Mazowieckiej:

a) długość sieci kanalizacyjnej:

- kanały grawitacyjne – 30 600m,
- kanały tłoczne 374m,

b) przepompownie - 1 centralna + sieciowe,

c) poziom skanalizowania istniejącej zabudowy – 91,5%,

d) sieć posiada rezerwy przepustowości pozwalające na odprowadzenie dwukrotnie większej ilości ścieków

e) istniejące sieci kanalizacyjne $\varnothing$ 200 mm – 800 mm:

- 15 000 m – kamionka,
- 15 600 m – PVC,

Ścieki z terenu miasta kierowane są na oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną na terenie gminy Rawa Mazowiecka, na północ od miasta w Konopnicy.

Ogółem oczyszczalnia obsługuje ścieki od 21 035 RLM, przepustowość hydrauliczna oczyszczalni wykorzystywana jest w 20 – 30%. Podstawowe parametry oczyszczalni, określone decyzją o pozwoleniu wodno-prawnym, zostały przedstawione poniżej:

- $Q_{r.d.}$ 7 000 m³/d,
- $Q_{max.d.}$ 9 300 m³/d,
- $Q_{max.h.}$ 830 m³/h.

System odprowadzania i oczyszczania wód opadowych.

System odprowadzania wód opadowych, opiera się na lokalnych kolektorach kanalizacji deszczowej z ujściami do rz. Rawki i Rylki. Wody są oczyszczane w oczyszczalni wód deszczowych (rejon osiedla Zamkowa Wola) lub poprzez separatory.

Zaopatrzenie w gaz.

Miasto zaopatrywane jest z gazociągu wysokiego ciśnienia Warszawa – Katowice poprzez dwie stacje redukcyjne, jedną usytuowaną we wsi Konopnica i drugą przy ulicy Krakowskiej. Sieć gazownicza rozdzielcza, obejmuje większość obszarów zabudowanych miasta. Z sieci gazowej korzysta 70,6 % mieszkańców.

Elektroenergetyka.

Zasilanie w energię elektryczną oparte jest o główny punkt zasilania, położony w północnej części miasta (ul. Skierniewicka). Do GPZ energia jest doprowadzona dwoma liniami elektroenergetycznymi 110kV, z kierunku wschodniego i zachodniego. Programowane jest połączenie GPZ Rawa Mazowiecka z GPZ Skierniewice linią 110 kV.

Do odbiorców energia jest dostarczana liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia, od stacji transformatorowych. Obszar miasta pokrywa sieć elektroenergetyczna 15 kV, ze stacjami transformatorowymi umiejscowionymi równomiernie w obszarach istniejącej zabudowy. Urządzenia i sieci w większości przypadków posiadają rezerwy mocy, a zaopatrzenie w energię elektryczną nie stanowi problemu progowego dla obszaru miasta.

Składowanie odpadów.

Odpady segregowane przewożone są do miejskiego zakładu gospodarki odpadami na terenie wsi Pukinin, gdzie są unieszkodliwiane. Średni wskaźnik produkcji odpadów na mieszkańca wynosi ca 300kg/rok. Składowisko odpadów komunalnych w Pukininie, oprócz 18,5 tys. Mieszkańców Rawy Mazowieckiej, obsługuje również mieszkańców gmin powiatu rawskiego. Teren składowiska obejmuje 7,65 ha, w tym teren do składowania odpadów to 4,88 ha. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego gminy Rawa Mazowiecka, został zarezerwowany teren pod składowisko, o łącznej powierzchni ca 17ha.

Ciepłownictwo.

System ciepłowniczy oparty jest na:

- kotłowniach osiedlowych,
- kotłowniach przemysłowych,
- indywidualnych kotłowniach w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych.

Kotłownie osiedlowe eksploatowane przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o:

- a) osiedle „Solidarności” i Zwolińskiego o zapotrzebowaniu ciepła 6,73 MW jest zasilane w ciepło na c.o. i cwu z jednej kotłowni Nr 5,
- b) osiedle „Zamkowa Wola” o zapotrzebowaniu ciepła 6,65 MW zasilane jest z 3 kotłowni: w tym 1 kotłowni gazowo-olejowej i 2 kotłowni na miał węglowy Nr 4 i 5,

c) Osiedle 9-go Maja o zapotrzebowaniu ciepła 1,42 MW zasilane jest z kotłowni węglowej na osiedlu 9 Maja.

Kotłownie przemysłowe i użyteczności publicznej:

- 68 kotłowni opalanych węglem,
- 12 kotłowni opalanych gazem.

Kotłownie indywidualne (wartości szacunkowe w domkach jednorodzinnych ca 1000 szt.

W tym ok. 40% (370 szt.) opalane gazem.

Sieci informatyczne i telekomunikacyjne, usługi pocztowe.

Obsługa telekomunikacyjna opiera się na istniejącej sieci kablowej. Stan zagęszczenia sieci zapewnia możliwości dalszych podłączeń. Obszar miasta położony jest w zasięgu wszystkich koncesjonariuszy telefonii komórkowej. Stacje bazowe usytuowane są poza obszarem miasta.

5. Rolnictwo.

Sferę produkcji rolniczej na obszarze miasta charakteryzuje poniższe zestawienie.

Nr Obrębu	Użytki gruntowe							
	Grunty orne		Łąki		Pastwiska		Razem	
	Pow. w ha	%	Pow. w ha	%	Pow. w ha	%	Pow. w ha	%
1	75,2	53,2	6,85	4,8	6,73	4,7	88,79	62,7
2	107,48	47,6	5,31	2,4	16,2	7,1	128,81	57,1
3	88,03	69,2	0	0	2,05	1,6	90,08	70,8
4	35,57	17,5	8,09	4,4	1,54	0,7	46,01	22,6
5	98,99	61,9	10,15	6,3	15,16	9,6	124,3	77,8
6	164,50	81,5	0,5	0,2	3,46	1,8	168,46	83,5
7	34,39	29,4	14,58	12,5	0,24	0,2	49,21	42,1
8	90,98	36,4	10,54	4,2	12,17	4,9	113,69	45,5
Razem	695,14	48,7	56,02	34,8	57,55	4,0	809,35	59,7

Jakość użytków rolnych przedstawia poniższa tabela:

Symbol klaso-użytku	Pow. w ha	% użytków rolnych
ŁIII	6,60	0,8
ŁIV	34,49	4,3
ŁV	13,53	1,7
ŁVI	2,21	0,3
PsIII	0,37	0
PsIV	34,76	4,3
PsV	18,70	2,3
PsVI	2,90	0,4
RIIIa	5,22	0,6
RIIIb	14,54	1,8
RIVa	46,49	5,7
RIVb	141,99	17,5
RV	338,21	41,9
RVI	117,12	14,5
S-RIIIb	0,14	0
S-RIVa	4,28	0,5
S-RIVb	11,18	1,4
S-RV	13,96	1,7
S-RVI	2,02	0,2
S-PsIV	0,51	0,1
S-PsV	0,13	0
Ogółem	809,35	100
III	26,87	3,2
IV	273,7	33,8
V	384,53	47,6
VI	124,25	15,4
Razem	809,35	100

Wskaźniki charakteryzujące rolniczą sferę produkcyjną wskazują na następujące cechy:

- udział użytków rolnych w obszarach poszczególnych obrębów waha się od 22,6% (centrum miasta) do 83,5%, w obrębie Nr 6 położonym peryferyjnie przy południowej granicy miasta,
- udział użytków rolnych, w całym obszarze miasta nie przekracza 58,1%,
- dominujący kompleks gruntów słabych i najsłabszych klasy V i VI (agrocenoza niskiej jakości) o udziale 62,6%,
- bardzo niewielki udział gruntów dobrej jakości klasy III (3,2% skupionych w obrębie Nr 1),
- znaczne rozproszenie gruntów rolnych, z koncentracją w częściach peryferyjnych miasta, na styku z obszarami rolnymi gminy Rawa Mazowiecka.

Zgodnie z wykazem podatkowym gospodarstw rolnych, na obszarze miasta istnieje 295 gospodarstw rolnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi 2,72ha.

W ramach gospodarstw rolnych stwierdzono 146 siedlisk zabudowy zagrodowej. Zabudowa zagrodowa jest skoncentrowana wzdłuż ulic: Aleksandrówka, Zamkowa Wola, Paska, Osada Dolna, Księżę Domki, 1-Maja, Skierniewicka i Mszczonowska. W zabudowie nie występują obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 10 DJP. Jedyne większe gospodarstwa specjalistyczne (2 szklarniowe) zlokalizowane są przy ul. Tomaszowskiej i Zamkowa Wola.

6. Leśnictwo.

Sferę produkcji leśnej (użytkowania leśnego) oraz gruntów zadrzewionych i zakrzaczonych, charakteryzuje poniższe zestawienie oparte o zapis ewidencji gruntów i budynków.

Użytek	Powierzchnia klaso-użytków w obrębach (ha)								Razem
	Nr 1	Nr 2	Nr 3	Nr 4	Nr 5	Nr 6	Nr 7	Nr 8	
Las	0	1,54	10,19	0	4,03	17,73	0,25	19,86	62,38
Zadrzewienie	0,95	0,34	0	0,43	2,62	0,33	0,03	8,78	10,39

Zgodnie z inwentaryzacją stanu lasu dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa 2003 – 2012 (AGMAR Pracownia Urządzania Lasu Garwolin) stan lasów przedstawia się następująco:

- powierzchnia łączna 29,11ha,
- dominuje drzewostan sosnowy, klasy wiekowej Ia i IIb, miejscami brzoza i świerk,
- podstawowy typ siedliska – bór świeży (95% obszaru).
- użytki charakteryzują się znacznym rozdrobnieniem z dwoma miejscami koncentracji w rejonie ul. Biała i ul. Osada Dolna.

Dwa kompleksy leśne Skarbu Państwa, będące w administracji Lasów Państwowych Nadleśnictwo Skierniewice, położone są w obrębie Nr 8 (w obszarze przyłączonym do miasta Rawa Mazowiecka).

Nr działki	Nr Oddziału Pododdział	Pow. w ha	Siedlisko	Dominujący drzewostan	Wiek	Bonitacja
385	133c	2,82	LMŚW	Sosna	64	II
385	133b	3,19	LMŚW	Sosna	82	II
387	133a	5,77	LMŚW	Sosna	72	I
Razem		11,78				

Oceniając znaczenie tego fragmentu działalności gospodarczej, należy stwierdzić, że jest ona marginalna i nie posiada znaczącej roli w całokształcie gospodarki miasta. Łączna powierzchnia lasów i zadrzewień ca 85 ha stanowi o różnorodności biologicznej na tych fragmentach oraz o atrakcyjności krajobrazowej miasta.

7. Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Zgodnie z definicją pojęcia ładu przestrzennego, ustaloną przepisami wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o jego stanie decydują:

- harmonijne ukształtowanie przestrzeni miasta traktowanej jako całość,
 - uporządkowane relacje uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.
- Przestrzeń miasta kształtowana była przez stulecia i o jej formie głównie decydowały warunki środowiska i stosunki własnościowe. Warunki glebowe, decydowały o rozwoju rolnictwa i leśnictwa, kształt zlewni i przebieg cieków o sieci dróg i usytuowaniu zabudowy. Uwłaszczenie i parcelacja majątków decydowały o stopniowym zagęszczeniu pasm zabudowy, wzdłuż głównych dróg wylotowych prowadzących od centrum (rynek, zamek, kościół). Relacje pomiędzy placem targowym (rynek), zamkiem i obiektami sakralnymi były podstawowymi relacjami kształtującymi krajobraz miasta i stanowiły o ładzie przestrzennym. Relacje te na większości obszaru miasta są zachowane.

Stan ładu przestrzennego należy ocenić jako dobry. Podstawowe wymogi ochrony to:

- utrzymanie skali zabudowy i sieci ulic w najstarszej części miasta, objętej strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- ograniczenie realizacji dominant wysokościowych na fragmentach wyżynnych obszaru miasta,
- utrzymanie bez zabudowy korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Rawki i rzeki Rylki.

Zauważalne są zmiany funkcjonalne w zabudowie miasta, które wynikają:

- z aktywizacji gospodarczej mieszkańców w obrębie miejsca zamieszkania, w szczególności w zakresie świadczenia usług,
- ze zmian technologicznych i materiałowych w budownictwie,
- z rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Oceniany ład przestrzenny obszarów w zakresie architektury przedstawia się najgorzej w zabudowie peryferyjnej. Stan w tym zakresie charakteryzują:

- zakłócone linie zabudowy w pierzejach ulic, niejednokrotnie wymuszane wprowadzanymi i często zmienianymi przepisami prawa, a dotyczącymi kategorii dróg, minimalnych odległości budynków od jezdni itp.
- różne formy architektoniczne budynków w pierzejach dróg: od parterowych do trzy-kondygnacyjnych, z dachami płaskimi, stromymi i kopertowymi, z kalenicami równoległymi i prostopadłymi do przylegającej ulicy, z tzw. wysokimi piwnicami i bez podpiwniczenia, ze schodami w elewacji frontowej, prowadzącymi na drugą kondygnację.

Przywrócenie ładu przestrzennego w tym zakresie wymaga prawnego określenia wymogów architektonicznych budynków realizowanych lub przebudowywanych w pierzejach. Stan zabudowy w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej przedstawia się zdecydowanie lepiej i zauważalne jest przywracanie historycznych pierzei zabudowy, w miejscach zlikwidowanej zabudowy.

8. Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Rys historyczny.

Początki osadnictwa Rawy Mazowieckiej wiążą się z doliną rzeki Rawki. Topografia osadnictwa, w okresie przedlokacyjnym, obejmuje trzy grodziska - Stara Rawa, Dzwonkowice (d.Psary) i Anielska Góra, następnie przedlokacyjną osadę miejską "Stare Miasto" oraz zamek Rawski. Najstarsze przekazy źródłowe dotyczące miasta pochodzą z ćwierci XIII w. Początki "Starego Miasta" datuje się na przełom XII/XIII w. Brak jest także przekazów źródłowych na temat budowy pierwotnego zamku Książąt Mazowieckich w Rawie. Przyjmuje się, że istniał on już na początku XIV w, gdyż źródła z 1313 roku potwierdzają istnienie kasztelanii rawskiej.

Pierwotny zamek był zapewne budowlą drewnianą. Budowę zachowanego obecnie we fragmentach murowanego zamku przypisuje się Kazimierzowi Wielkiemu (przed 1355r). Miasto lokacyjne wyrosło w ścisłym powiązaniu przestrzennym z zamkiem. Data lokacji

miasta nie jest znana. Przypuszcza się, że nadanie praw miejskich miało miejsce między 1355 a 1374 rokiem. Już w 1353 roku fundowany został w bezpośrednim sąsiedztwie zamku i miasta - klasztor Augustianów. Miasto otoczone było murami sprzężonymi z systemem obronnym zamku. Linia murów ukształtowała w dużym stopniu układ przestrzenny miasta. Centrum stanowił rynek. Pierwotnie był on mniejszy od obecnego - zachodnią połowę dzisiejszego placu rynkowego zajmował blok zabudowy rynkowej. Za wschodnim blokiem rynkowym stał kościół parafialny, zburzony w dużym stopniu w 2 połowie XVIIIw. Zasadnicze ciągi komunikacyjne miasta lokacyjnego to siatka ulic wybiegających z narożników rynku i ulice łączące się z traktami handlowymi prowadzącymi do Łowicza, Piotrkowa, Warszawy i Nowego Miasta. W 1374r przy trakcie warszawskim wzniesiono kościół św. Ducha wraz ze szpitalem.

Przedmieście rawskie ukształtowane było już w XVIw, w XVIIIw zwane "Przedmieściem Krakowskim". W planie miasta z 1817r oznaczone nazwą "Nowy Świat". Przedmieście to rozwinęło się zapewne wokół placu przedbramnego, zwanego później "Końskim targiem". W 1525 roku na przedmieściu tym z fundacji mieszczanina rawskiego wzniesiono kościół pod wezwaniem św. Stanisława. Kościół ten został rozebrany w XIXw w związku z wytyczeniem osady rzemieślniczej. Najpóźniej prawdopodobnie ukształtowała się przedmieście wzdłuż traktu warszawskiego, gdyż grunty w tym rejonie w jednej części należały do szpitala, w drugiej części do folwarku Zamkowa Wola. Budowa kolegium i kościoła jezuickiego w 1613r. zapoczątkowała zmiany w układzie centrum miasta. Lokalizacja tych obiektów pociągnęła za sobą deformację narożnego, północno-zachodniego bloku zabudowy przyrynkowej. W XVII wieku zniszczenia powstałe w czasie wojen szwedzkich spowodowały likwidację połowy zachodniego bloku rynkowego. Pozostałą część bloku rozebrano w XIXw. Miasto żydowskie powstało w 2 połowie XVIIIw. na gruntach starościńskiej wsi Zamkowa Wola. W 1798 roku miasto to zostało włączone do Rawy.

Zasadnicza przebudowa miasta Rawy Mazowieckiej nastąpiła w okresie Królestwa Kongresowego. Przeprowadzono regulację chaotycznej zabudowy miejskiej. W rynku wyburzono drewniane domy podcieniowe, budując następnie na ich miejscu murowane wg jednolitego projektu wykonanego przez Bonifacego Witkowskiego. Również według jego projektu wybudowano ratusz zlokalizowany w południowej pierzei rynku oraz budynek komisji obwodowej. W okresie 1815-1830 Rawa znacznie zmieniła swoje oblicze. Uregulowano zabudowę wzdłuż ulic, wytyczono Nowy Plac w miejsce dawnego "Końskiego targu", wzniesiono kilka reprezentacyjnych budynków, uregulowano koryto rzeki Rawki, założono park. Miasto otrzymało bruki, ulice oświetlały latarnie, przeprowadzono meliorację gruntów. Jednak z wyjątkiem przedmieścia, wzdłuż ulicy Piotrkowskiej, miasto niezbyt rozwinęło się poza układ średniowieczny. Utrzymane zostały ciągi uliczne na linii dawnych murów miejskich, mimo że już w 1817 roku projektowano ich likwidację. Do nieudanych realizacji XIX-wiecznych zaliczyć należy także osadę sukienniczą. Upadła ona na skutek konkurencyjnej manufaktury na Tatarze. Ruch budowlany w Rawie Mazowieckiej nie słabnący w ciągu XIXw. przybiera szczególnie na sile po pierwszej wojnie światowej (1888r - 284 domy, w tym 64 murowane, 1928r - 673 domy w tym 329 murowanych). W okresie międzywojennym miasto rozwinęło się głównie wzdłuż dawnego przedmieścia krakowskiego (ob. ul. Kościuszki).

Zniszczenia wojenne dały się w mieście mocno odczuć. Szczególnie silnie zburzona została dawna dzielnica żydowska. Obecnie w mieście nie znać już szczególnie zniszczeń wojennych poza dwoma działkami położonymi we wschodniej pierzei rynkowej. W znacznym stopniu została przekształcona przestrzeń placu dawnego rynku, poprzez wyasfaltowanie przebiegającego po przekątnej ciągu komunikacji kołowej i założenie na płycie rynku zieleńca.

Na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Decyzja
1	Dawny budynek Komisji Obwodowej Starostwa	Armii Krajowej Nr 1	Nr 272/202 z dnia 27.12.1967r.
2	Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej	Centrum staromiejskie	Nr 800 z dnia 04.10.1991r.
3	Kościół ob. Par. p.w. Niepokalanego poczęcia NMP	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego	Nr 777/232 z dnia 27.12.1967r.
4	Dzwonnica	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego	Nr 779/233 z dnia 27.12.1967r.
5	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 10	Nr 789/243 z dnia 27.12. 1967r.
6	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 11	Nr 790/244 z dnia 27.12. 1967r.
7	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 12	Nr 791/245 z dnia 27.12. 1967r.
8	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 14	Nr 792/246 z dnia 27.12. 1967r.
9	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 16	Nr 15 (decyzja Nr 793/247 z dnia 27.12. 1967r.
10	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 16	Nr 271/202 z dnia 27.12. 1967r.
11	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4	Nr 786/240 z dnia 27.12. 1967r.
12	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4a	787/241 z dnia 27.12. 1967r.
13	Dom	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4b	Nr 788/242 z dnia 27.12. 1967r.
14	Ratusz	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 5	Nr 785/239 z dnia 27.12.1967r.
15	Dom	Plac Wolności 6	Nr 795/249 z dnia 27.12.1967r.
16	Dwór	ul. 1. Maja 55	Nr 789 z dnia 07.02.1989r.
17	Cmentarz żydowski	Ul. Kazimierza Wielkiego	Nr 872 z dnia 20.03.1992r.
18	Rogowska Kolejka Dojazdowa, most, dworzec kolejki wąskotorowej	Ul. Kolejowa	Nr 1000 z dnia 31.12.1996r.
19	Szkoła podstawowa	Ul. Kościuszki 19	Nr 916 z dnia 22.12.1992r.
20	Klasztor oo. Pasjonistów	Ul. Księdza Skorupki	Nr 781/236 z dnia 27.12.1967r.
21	Kościół oo. Pasjonistów p.w. Wniebowzięcia NMP	Ul. Księdza Skorupki	Nr 781/235 z dnia 27.12.1967r.
22	Kolegium,	Ul. Łowicka	Nr 780/234 z dnia 27.12.1967r.
23	Dom (Muzeum)	Ul. Łowicka 26	Nr 631 z dnia 29.09.1983r.
24	Dawne jatki miejskie	Ul. Mickiewicza 11	Nr 270/200 z dnia 27.12.1967r.
25	Zespół budynków willi: willa, dom ogrodnika, brama wjazdowa	ul. Miła 4	Nr 913, z dnia 04.12.1992r.
26	Park miejski	Ul. Parkowa	Nr 478 z dnia 16.09.1978r.
27	Dom	Ul. Słowackiego 14 obecnie 44	Nr 601/1009 z dnia 29.06.1954r.
28	Młyn gospodarczy	ul. Słowackiego 76	Nr 886 z dnia 04.12.1992r.

Lp.	Obiekt	Adres	Decyzja
29	Cmentarz grzebalny	Ul. Tomaszowska	Nr 806 z dnia 20.11.1991r.
30	Podgrodzie,	Ul. W. Reymonta	Nr 968 z dnia 15.01.1991r.
31	Grodzisko wczesnośredniowieczne	Ul. W. Reymonta	Nr 360/58 z dnia 15.07.1966r.
32	Kościół ewangelicki	Ul. Warszawska	Nr 783/237 z dnia 27.12.1967r.
33	Dom	ul. Warszawska Nr 8	Nr 769 z dnia 25.08.1986r.
34	Zamek Książąt Mazowieckich	Ul. Zamkowa	Nr 784/238 z dnia 27.12.1967r.

Poza obiektami umieszczonymi w rejestrze zabytków (w tym i w gminnej ewidencji zabytków) na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty umieszczone w gminnej ewidencji zabytków na warunkach ustaleń planu miejscowego:

Lp.	Obiekt	Adres
1	Dom	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 1
2	Dom	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 13
3	Budynek mieszkalny	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 13A
4	Dom	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 2
5	Dom	Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 3
6	Cmentarz przykościelny przy kościele p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego
7	Budynek straży pożarnej	Plac Wolności 4
8	Dom	Plac Wolności Nr 11
9	Dom	Plac Wolności Nr 3
10	Kapliczka p.w. Św. Rocha	ul. 1 Maja
11	Austeria	ul. Jerozolimska 30
12	Dom	ul. Jerozolimska Nr 34
13	Dom	ul. Kardynała Wyszyńskiego 1
14	Dom	ul. Kardynała Wyszyńskiego 2
15	Dom	ul. Kardynała Wyszyńskiego 3
16	Kaplica znalezienia Św. Krzyża	ul. Katowicka
17	Dom	ul. Kilińskiego Nr 4
18	Dom	ul. Kościuszki Nr 3
19	Dom	ul. Kościuszki Nr 4
20	Dom	ul. Krakowska Nr 6
21	Dom	ul. Krakowska Nr 7
22	Dom	ul. Krzywe Koło Nr 6
23	Cmentarz przykościelny z bramą przy kościele oo. Pasjonistów	Ul. Księdza Skorupki
24	Dom	ul. Łowicka Nr 10
25	Dom	ul. Łowicka Nr 14
26	Dom	ul. Łowicka Nr 4
27	Dom	ul. Mazowiecka Nr 2
28	Dom	ul. Mickiewicza Nr 18
29	Dom	ul. Mickiewicza Nr 24
30	Dom	Ul. Skierniewicka Nr 1
31	Dom	Ul. Skierniewicka Nr 1
31	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego 31 obecnie 76
32	Dom	ul. Słowackiego Nr 9
33	Dom w zespole domów fabryki „Tatar”	Ul. Tatar
34	Kaplica cmentarna p.w. Św. Elżbiety,	Ul. Tomaszowska

Lp.	Obiekt	Adres
35	Dom	ul. Tomaszowska Nr 2
36	Kapliczka	ul. W. Reymonta
37	Cmentarz przykościelny przy kościele ewangelicko – augsburskim	Ul. Warszawska
38	Szpital (obecnie internat) w zespole ewangelicko-augsburskim	ul. Warszawska
39	Szpital obwodowy	ul. Warszawska 14
40	Dom	ul. Warszawska Nr 10
41	Dom	ul. Warszawska Nr 15
42	Dom	ul. Warszawska Nr 3
43	Kapliczka,	ul. Zamkowa Wola
44	Dom	ul. Zamkowa Wola Nr 1
45	Dom	ul. Zamkowa Wola Nr 5

W sąsiedztwie i w samych obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają między innymi:

- gabaryty i detal architektoniczny obiektów,
- obszary ekspozycji od strony terenów przyległych,
- historycznie ukształtowane linie rozgraniczających ulic, linie zabudowy i gabaryty zabudowy,
- charakter wnętrza,
- zgrupowania starodrzewu,
- funkcje użytkowe budynków nawiązujące do funkcji pierwotnych lub funkcji zbliżonych,
- obszary występowania stanowisk archeologicznych,
- obszary ochrony stanowisk archeologicznych.

9. Warunki i jakości życia mieszkańców.

Zgodnie z oceną uwarunkowań sozologicznych, na obszarze miasta występują zagrożenia dla środowiska zamieszkania człowieka oraz dla środowiska przyrodniczego. Należą do nich:

- skażenia bakteriologiczne i chemiczne powietrza,
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- emisja odorów i hałasu,
- emisja pola magnetycznego,
- toksyczne odpady stałe.

Zagrożenia mogą mieć charakter stały i nadzwyczajny. Warunki zagospodarowania obszarów konfliktowych wymagać będą zastosowania środków ochrony czynnej oraz eliminacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Zagrożenia nadzwyczajne ze źródeł ruchomych wynikają z faktu intensywnych przewozów krajowych i międzynarodowych substancji ekologicznie niebezpiecznych. Typowymi ładunkami mogącymi wywołać zagrożenia na liniach kolejowych oraz drogach krajowych i wojewódzkich są: chlor, czteroetylenek ołowiu, tlenek etylenu, chlorek winylu i amoniak.

Wielkość obszaru objętego zagrożeniem wynika z lokalnych i zaistniałych w chwili zdarzenia warunków. Może obejmować w zależności od przewożonego ładunku strefę od 50 do 500m od centrum zdarzenia. Źródła stacjonarne zagrożeń to:

- zakłady przemysłowe,
- stacje benzynowe,
- gazociąg ze stacją redukcyjną gazu wysokiego ciśnienia.

Wymienione źródła stacjonarne stwarzają zagrożenia w sytuacji zaistnienia sytuacji nadzwyczajnych lub katastrof.

Na terenach miasta pogorszenie jakości życia i zdrowia ludzi może nastąpić w obszarach oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych - drogi ekspresowej, krajowej Nr 72, wojewódzkich i niektórych powiatowych. Należy przyjąć, że pas terenu, poza ekranami akustycznymi o szerokości, 50 m licząc od krawędzi drogi krajowej Nr 72 i ekspresowej, nie jest odpowiedni dla stałego przebywania ludzi. Przekroczenia emisji toksycznych spalin samochodowych, hałasu i wibracji, stanowią o zagrożeniu dla zdrowia ludzi. Na pozostałym obszarze nie występują czynniki obniżające jakość środowiska zamieszkania. Na terenach zabudowanych nie występują elementy obniżające jakość życia i stan zdrowia mieszkańców, z wyjątkiem terenów doliny rz. Rawki, gdzie zagrożenia klimatyczne i hydrograficzne (możliwości zalewu wodami powodziowymi) stwarzają warunki negatywne dla stałego pobytu ludzi.

IV. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

1. Analiza uwarunkowań społeczno-demograficznych.

1.1. uwarunkowania społeczne.

Miasto pełni funkcję ośrodka powiatowego (powiat o powierzchni 646,6 km²) obsługującego populację około 49 tys. osób. Stanowi rynek pracy tak w usługach (głównie w administracji, oświacie i handlu) jak i zakładach produkcyjnych.

W Rawie Mazowieckiej na 1000 mieszkańców pracuje 296 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. 47,4% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 52,6% mężczyźni. Bezrobocie w Rawie Mazowieckiej wynosiło w 2014 roku 9,1% (8,5% wśród kobiet i 9,6% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia dla województwa łódzkiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia dla całej Polski.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Rawie Mazowieckiej wynosi 3 168,26 pln, co odpowiada 79.10% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Rawy Mazowieckiej 956 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 1 454 pracujących przyjeżdża do pracy spoza miasta, w którym mieszka - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 498. 51,5% aktywnych zawodowo mieszkańców Rawy Mazowieckiej pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 16,2% w przemyśle i budownictwie, a 13,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Wnioski.

Miasto posiada znaczący potencjał miejsc pracy w sektorze usług oraz produkcji. Z uwagi na przygotowane duże tereny inwestycyjne dla nowych inwestorów należy się spodziewać wzrostu oferty miejsc pracy a co za tym idzie dalszego obniżenia wskaźnika bezrobocia.

1.2. Prognoza demograficzna.

Liczba mieszkańców Rawy Mazowieckiej w ostatnich latach została przedstawiona w poniższej tabeli.

Lata	2006	2007	2009	2012	2013	2014	2015
Liczba mieszkańców	18 217	18146	17999	17 819	17819	17737	17576

Można zauważyć systematyczny spadek liczby ludności, średnio 64 osób rocznie (0,35%), spowodowany migracjami ludności, które pomimo utrzymującego się dodatniego przyrostu naturalnego powodują odpływ ludności do innych rejonów zamieszkania. W szczególności do sąsiadujących gmin Rawa Mazowiecka i Cielądz.

Rok	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
2008	183	147	+36
2009	215	164	+51
2010	210	177	+33
2011	188	127	+61
2012	192	153	+39
2013	188	164	+24
2014	173	180	-7
2015	178	158	+20
Razem	1527	1270	Średnio 32 osoby

W strukturze przyrostu naturalnego miasta daje się zauważyć wahania liczby zgonów od 180 do 127 i malejącą liczbę urodzeń na przestrzeni lat 2011–2014 oraz wzrost w 2015 r.

Należy przypuszczać, że rozwój sfery produkcyjnej oraz stworzenie dużej oferty terenów do zamieszkania spowoduje zahamowanie migracji stałej oraz wzrost liczby ludności.

Z danych statystycznych GUS wynikają następujące charakterystyki miasta. W latach 2002-2014 liczba mieszkańców zmalała o 0,6%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,7 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa łódzkiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy powiatu zawarli w 2014 roku 98 małżeństw, co odpowiada 5,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,3 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie mniej od wartości dla kraju. 27,4% mieszkańców Rawy Mazowieckiej jest stanu wolnego, 58,5% żyje w małżeństwie, 3,2% mieszkańców jest po rozwodzie, a 10,6% to wdowy/wdowcy. Rawa Mazowiecka ma w ostatnim dziesięcioleciu dodatni przyrost naturalny wynoszący +1,8 na tysiąc mieszkańców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,90 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2013 roku 43,1% zgonów w Rawie Mazowieckiej spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 26,1% zgonów w Rawie Mazowieckiej były nowotwory, a 9,8% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Rawy Mazowieckiej przypada 9.33 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa łódzkiego oraz mniej od wartości średniej dla kraju. W 2014 roku zarejestrowano 149 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 209 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Rawy Mazowieckiej -60. W tym samym roku 1 osoba zameldowała się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowanie za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0.

63,6% mieszkańców Rawy Mazowieckiej jest w wieku produkcyjnym, 18,2% w wieku przedprodukcyjnym, a 18,3% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Od roku 2006 liczba mieszkańców miasta sukcesywnie maleje.

Prognozę demograficzną należy oprzeć na następujących przesłankach:

- prorodzinna polityka na szczeblu krajowym podniesie wskaźnik dzietności w mieście,
- nastąpi zdecydowane osłabienie migracji poza granice Polski na głównych kierunkach wyjazdów (Niemcy, Wielka Brytania),
- osłabnie migracja poza granice miasta z uwagi na rozwój miejsc pracy w sektorze produkcyjnym i usługowym,
- powstaną sprzyjające warunki do realizacji zakładów produkcyjnych na terenach stanowiących ofertę przeznaczoną na ten cel,

- zostanie przygotowana znacząca oferta terenów pod budownictwo mieszkaniowe, skutkująca obniżeniem wartości gruntów i możliwością realizacji mieszkań dla osób podejmujących pracę w nowych zakładach na terenie miasta.

Przy spełnieniu powyższych przesłanek można przyjąć prognozę wzrostu liczby mieszkańców w scenariuszu:

a) ostrożnym:

- do poziomu 18 200 osób (stan z 2006 r.) w perspektywie roku 2025,
- do poziomu 20 000 osób w perspektywie roku 2035,
- do poziomu 25 000 osób w perspektywie roku 2045,

b) optymistycznym:

- do poziomu 20 000 osób w perspektywie roku 2025,
- do poziomu 25 000 osób w perspektywie roku 2035,
- do poziomu 30 000 osób w perspektywie roku 2045,

Z uwagi na bardzo dobre warunki komunikacyjne z Łodzią i Warszawą oraz wysokie ceny mieszkań w tych ośrodkach wzrosnie migracja dobową (do pracy) ze zwiększeniem funkcji sypialnianych miasta. Za optymistyczną prognozę przemawiają następujące przesłanki:

- nastąpi dalsza migracja ludności z gmin ziemskich do Rawy Mazowieckiej wywołana przepisami o ustroju rolnym co w konsekwencji ograniczy budownictwo nierolnicze na tych terenach,
- jakość środowiska zamieszkania w Rawie Mazowieckiej będzie znacząco pozytywna w stosunku do terenów gmin ziemskich, pozbawionych kompletu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i ograniczonym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną.

1.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Poniższa tabela charakteryzuje stan prawny gruntów w obszarze miasta.

Nr gr. rej.	Wyszczególnienie gruntów	Pow. ogółem w ha	%	Powierzchnia w obrębach (ha)							
				Nr 1	Nr 2	Nr 3	Nr 4	Nr 5	Nr 6	Nr 7	Nr 8
1	- Skarbu Państwa	123,08	5,9	9,55	14,07	16,66	7,04	12,76	16,40	1,22	45,38
2	- w użyt. wieczyst.	38,24	2,8	6,81	11,68	1,07	12,23	0	0	4,93	1,52
3	- spółek SP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	- gmin	187,48	13,5	21,73	28,84	2,47	34,07	3,70	11,13	12,72	72,82
5	- gmin w użyt. wiecz.	69,24	5,0	17,10	18,49	0	19,48	0	0	4,51	9,66
6	- gmin i osób prawnych	2,20	0,2	0	0,75	0,29	1,14	0	0	0	0,02
7.1	- osób fiz. Gosp. rolnych	537,79	38,8	43,19	73,62	83,57	24,32	62,61	131,50	25,46	93,52
7.2	- osób fizycznych pozostałe	250,82	18,1	34,83	38,73	17,84	49,46	19,55	15,39	50,75	24,27
8	- spółdzielni	1,09	0,1	0,03	0	0	1,06	0	0	0	0
9	- kościołów	10,29	0,7	0	0	0	9,44	0	0	0,82	0,03
10	- wspólnot gruntowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	- powiatów	130,74	9,5	0	0,64	1,59	41,08	52,05	27,39	5,80	2,19
12	- powiatów w użyt. wiecz.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	- województw	0,54	0	0,23	0	0	0,23	0,08	0	0	0
14	- województw w użyt. wieczyst.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	- spółek prawa handlowego	75,51	5,4	7,95	39,04	3,78	4,09	9,11	0	10,95	0,59
	Powierzchnia ewidencyjna	1427,02	100	141,42	225,86	127,27	203,64	159,86	201,81	117,16	250,00

Prawie 57% obszaru miasta jest we władaniu osób prywatnych, w tym osób prowadzących gospodarstwa rolne. Znaczącymi są powierzchnie we władaniu Gminy Miasto Rawa Mazowiecka i Powiatu Rawskiego (14% i 10%), które stanowią znaczącą ofertę inwestycyjną terenów pod zabudowę.

1.4. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów problemowych.

Na terenie miasta występują obszary problemowe dotyczące:

- sfery komunikacyjnych powiązań zabudowy miejskiej odizolowanej drogą krajową Nr 72 (istnieje jedno połączenie ul. Jerozolimską),
- zabudowy wewnątrz kwartałów najstarszej części miasta, w rejonie Placu Piłsudskiego, częściowo zdekapitalizowanej, wymagającej rewitalizacji,
- kolizji drogi wojewódzkiej Nr 707 z zabudową przy ul. Zamkowa Wola, wymagającej przeniesienia ruchu poza obszar osiedla.

Obszary te mają różne priorytety i skale wpływu na rozwój miasta. Najistotniejszym jest problem rewitalizacji najstarszej substancji miejskiej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. W lokalny programie rewitalizacji miasta Rawa Mazowiecka na lata 2016-2025 uznano za obszary zdegradowane fragmenty:

- w części centralnej miasta w otoczeniu placów Wolności i Piłsudskiego,
- w rejonie ul. Katowickiej i Tatar.

Do zamierzeń rewitalizacyjnych wyznaczono w pierwszej kolejności obszar w części centralnej miasta.

2. Analiza uwarunkowań ekonomicznych.

Tempo rozwoju miasta w dużym stopniu będzie zależeć od dynamiki rozwoju gospodarki kraju oraz położonych w sąsiedztwie aglomeracji Warszawy i Łodzi. Warunki makroekonomiczne tworzyć będą zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego miasta, a w konsekwencji dla poziomu życia mieszkańców.

Utrzymanie wzrostu ekonomicznego w kraju, potencjału gospodarczego aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, dają szansę na pozyskanie kapitału inwestycyjnego. Inwestorzy mogą poszukiwać na terenie miasta, łatwiejszego dostępu:

- do rezerw rynku pracy w skali powiatu,
- do rezerw zdolności produkcyjnej i usługowej w istniejącym zainwestowaniu,
- do terenów o niskiej cenie nabycia, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowanych siecią dróg krajowych,
- do rynków zbytu,
- do zaopatrzenia w produkty rolnicze.

Obniżenie tempa wzrostu ekonomicznego kraju w okresach dłuższych, może wywołać zjawiska bardzo niepomyślne dla rozwoju gospodarczego miasta, to jest:

- brak możliwości zatrudnienia mieszkańców na obszarze miasta jak i poza nim,
- odpływu kapitału inwestycyjnego i kapitału ludzkiego do większych ośrodków, przede wszystkim do większych miast i aglomeracji oraz do innych państw Unii Europejskiej.

Ukształtowana w mieście struktura gospodarki lokalnej oparta na produkcji przemysłowej i usługach, jako podstawowych sferach zatrudnienia - czyni gospodarczy rozwój miasta zależnym od koniunktury na rynku towarów a jednocześnie od wahań podaży miejsc pracy. Istotnym dla miasta jest dalszy rozwój sfery produkcyjno-usługowej.

Warunki makroekonomiczne miasta określa stan zamożności mieszkańców. Szacunkową ocenę na poziomie "dobrym" można wywnioskować pośrednio. Podstawą do takiej oceny są informacje w zakresie zasobności gospodarstw domowych, między innymi: stany techniczne budynków, poziom wyposażenia w środki produkcji, aktywność zawodowa. Otoczenie makroekonomiczne kształtuje sfera finansów. Wzajemne relacje dochodów własnych miasta, dotacji, subwencji i dochodów z innych źródeł stanowią o pewności kapitałowej Samorządu. Aktualnie można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów.

Wskazują na to:

- stabilizacja wskaźników udziału miasta w podziale dochodów Państwa,
- zmiany w cyklu rocznym wskazujące na tendencję stabilizacyjną, spowodowaną niską inflacją.

2.1. Uwarunkowania finansowe.

Wydatki na inwestycje w latach 2011 – 2015 w tysiącach zł.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015
Wydatki ogółem	58796	61431	57485	63462	58719
w tym: - inwestycje	14921	15729	9208	13876	7189
w tym: - środki własne	8515	13352	5155	9197	4576
-środki z budżetu UE	2709	830	2158	0	929
Udział % wydatków na inwestycje w wydatkach ogółem	25,4	25,6	16,0	21,9	12,2

Uchwała nr XII/91/2015 z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2016-2019 z perspektywą na rok 2024 określa prognozowany potencjał finansowy samorządu w tym wielkość środków przeznaczanych na inwestycje rozwojowe miasta.

Wyszczególnienie	Prognozowane wielkości budżetu w mln. zł w poszczególnych latach.								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dochody	60,4	61,0	62,5	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0
Wydatki	59,1	58,8	59,6	60,8	60,6	59,9	60,0	61,1	61,1
Kwota długu	28,1	25,9	22,9	19,7	16,4	12,2	9,1	6,2	3,3
Wydatki inwestycyjne kontynuowane	1,5	1,5	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne rozpoczynane	3,6	2,8	4,6	5,3	5,1	4,4	5,4	5,6	5,6

2.2. Prognoza finansowa.

Opierając się na strategii rozwoju miasta można przytoczyć następujące przesłanki do sformułowania prognozy finansowej.

1. W prognozie wieloletniej zakładany jest dalszy wzrost dochodów do roku 2019 w podobnym tempie rocznym. W dalszych latach przyjęto stałe dochody na poziomie roku 2019.
2. Zmniejsza się wielkość przeznaczonego do sprzedaży mienia komunalnego.
3. Wpływy z podatku od nieruchomości sukcesywnie będą wzrastać.
4. W latach 2009-2015 nastąpił wzrost wpływów do budżetu z udziału w podatku od osób prawnych. Rosnące wpływy z tego podatku w ostatnich latach mogą wskazywać na poprawiającą się kondycję firm działających na terenie miasta. Wzrost wpływów z udziału w podatku od osób fizycznych, można uznać za stabilny element dochodów miasta.

Z zestawień w rozdziale 2.1 można oszacować podstawowy wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscylujący w granicach 7-9 % budżetu. Daje to kwotę od 4,5 mln zł do 6 mln zł na rok.

3. Analiza uwarunkowań środowiskowych

3.1. Klimat.

Region klimatyczny: północno-wschodnia część XVII regionu klimatycznego - "Środkowopolskiego"

Charakterystyczne wskaźniki klimatyczne:

- kierunki wiatrów: z sektora zachodniego 46%,
- warunki solarne: roczna suma całkowitego promieniowania słonecznego - 86,3 kcal/cm², wskaźnik usłonecznienia względnego średnio w roku - 37%, ilość dni pogodnych 6,6 w miesiącu,
- warunki termiczne: wysoki wskaźnik termiczny 23°C, okres bezmroźny - 231 dni w roku, średnioroczna temperatura dobowa w wieloleciu - +7,6°
- warunki biometeorologiczne: okres wegetacyjny - 180-200 dni w roku przy długim lecie i krótkiej zimie, wskaźnik biometeorologiczny od 1,8 do 1,9,
- opady atmosferyczne: średnioroczna suma opadów atmosferycznych od 590mm, suma dni z opadem 135,7 na rok,
- emitery zanieczyszczeń: w otoczeniu obszarów występują emitery w postaci palenisk piecowych i kotłowni w domach jednorodzinnych oraz kotłownie przemysłowe i osiedlowe, emisja zanieczyszczeń ze źródeł punktowych na terenie powiatu rawskiego SO₂ - 42,75 Mg/rok, NO₂ - 18,61 Mg/rok, CO - 165,97 Mg/rok oraz pyły 30,29 Mg/rok,
- podstawowe wskaźniki imisji: brak przekroczeń w stosunku do wartości odniesienia na stacjach pomiaru "pasywnego" w powiecie Rawskim,
- wartości średnie na stanowiskach dla dwutlenku siarki - od 5,55µg/m³ do 10,33µg/m³ (wskaźnik odniesienia 30µg/m³), dla dwutlenku azotu 15,76 µg/m³ do 34,49µg/m³ (wskaźnik odniesienia 40µg/m³),

Walory klimatyczne otoczenia.

Warunki klimatyczne należy uznać za względnie korzystne w zakresie potrzeb gospodarczych oraz w zakresie potrzeb zabudowy. Do walorów klimatycznych terenu należą:

- dość korzystne warunki solarne wyróżniające się dość dużą ilością dni pogodnych (5,5 miesięcznie), średnim zachmurzeniem, stosunkowo wysokim usłonecznieniem –1600h w ciągu roku,
- korzystne warunki termiczne przy okresie bezmroźnym, średnio 280 dni w roku, znaczną ilością dni bezwietrznych,
- dość korzystne warunki biometeorologiczne przy wskaźniku biometeorologicznym wahającym się pomiędzy wiosną a jesienią w granicach 1,7 – 2,0,
- zachowanie korytarzy przewietrzania w dolinach rzek,

Stan czystości powietrza charakteryzują w szczególności poziomy pyłu zawieszonego (PN10) i zawartego w pyłe zawieszonym benzo(a)pirenu oraz ozonu.

Zgodnie z informacjami zawartymi w programie ochrony powietrza dla strefy w województwie łódzkim w celu osiągnięcia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10 oraz planu działań krótkoterminowych, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/690/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r. na terenie miasta Rawa Mazowiecka nie zaobserwowano przekroczeń dopuszczalnego poziomu pyłu zawieszonego PM10 o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny wynoszącego 50,0 µg/m³.

Emisja pyłu (µg/rok) zawieszonego z terenu powiatu rawskiego w strefie łódzkiej w 2010 roku przedstawia poniższe zestawienie.

Komunalna	Liniowa	Punktowa	Z rolnictwa	Całkowita
796,3	340,0	55,5	175,4	1367,2

Nie można wykluczyć miejsc przekroczeń na obszarze miasta z uwagi na przebieg drogi ekspresowej S8 i krajowej Nr 72 oraz sezon grzewczy (stare substancje mieszkaniowe w

centrum miasta ogrzewane piecami węglowymi). Pomiar stężenia pyłu PM10 w latach 2012 – 2015 wykazał, że liczba dni w których stężenie przekroczyło dopuszczalny poziom wynosiło odpowiednio do lat 78-83-103-80. Przekroczenia wystąpiły głównie w miesiącach zimowych.

Szacunkowy poziom tła całkowitego dla strefy łódzkiej wynosi:

1) dla pyłu zawieszonego PM10:

- a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 19,0 - 30,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 20,9 - 33,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;

2) dla benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10:

- a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 0,206 – 0,1442 ng/m^3 ,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 0,70 – 1,9 ng/m^3 .

Zgodnie z informacjami zawartymi w programie ochrony powietrza (w celu osiągnięcia poziomu docelowego ozonu przyziemnego) zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/797/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2013 r., miasto Rawa Mazowiecka położone jest w Strefie Łódzkiej (PL1002). Dla strefy wartości stężeń przekroczeń wartości docelowej ozonu przyziemnego 8-godzinnych kroczących dla 26 doby wynosi od 118,7 do 124,38 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Miasto nie jest położone w strefie przekroczeń stężeń 8-godzinnych kroczących dla 26 doby. Sumaryczna emisja NOX prekursorów ozonu – dwutlenku azotu i niemetanowych lotnych związków organicznych, dla miasta w 2008 r. wynosiła w przedziale 150,1 do 500 [Mg/rok].

O klimacie akustycznym decyduje emisja liniowa hałasu komunikacyjnego. Droga S8 jest izolowana na odcinkach stycznych z zabudową miejską, ekranami akustycznymi.

Wytypowana do opomiarowania ul. Tomaszowska wykazuje (rok 2014):

- wskaźnik pojazdów rzeczywistych w dzień na poziomie 8000 do 10000 pojazdów a w nocy od 100 do 300 pojazdów rzeczywistych na dobę,
- w punktach pomiarowych nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnej poziomu równoważnego dla pory dnia.

3.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Obszar miasta położony jest na północno-wschodniej części makroregionu wzniesień Łódzkich - zachodni skraj falistej równiny polodowcowej - Wysoczyzny Rawskiej. Jest to północno - wschodnią część makroregionu Wzniesień Łódzkich, położonych w centralnej części podprovincji Nizin Środkowopolskich, stanowiącej centralną część prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (*Atlas RP 1992-95*) :

Wysoczyzna polodowcowa została ukształtowana przez akumulacyjną działalność lądolodu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, w środkowym neoplejstocenie. W zakresie geomorfologicznym miasto jest położone w nizinnej dolinie rzeki Rawki.

Zróżnicowanie hipsometryczne charakteryzują następujące wskaźniki:

- najniższy punkt 135m n.p.m (rejon rz. Rawki w północnej części miasta),
- najwyższy punkt 175m n.p.m, (rejon ul. Białej przy granicy miasta),
- nachylenie terenu dominujące 2% - 5%,
- nachylenie terenu maksymalne 35% (skarpa doliny Rawki w północnej części miasta).

Rzeźba terenu ukształtowana osią doliny rz. Rawki i Rylki z otaczającymi wysoczyznami o znaczących jak na warunki nizinne przewyższeniach dochodzących do 20m.

3.3. Warunki hydrograficzne.

Osią układu hydrograficznego miasta jest rzeka Rawka - główny ciek odwadniający, rzeka nizinna, zachowana niemal w stanie nienaruszonym z prawobrzeżnym dopływem rz. Rylką. Rzeki stanowią podstawowy układ hydrograficzny. Jego uzupełnieniem są liczne bezimienne ciek, głównie o charakterze rowów melioracyjnych oraz sztuczny zbiornik retencyjny „Dolna” (powierzchnia 35ha, średnia głębokość 2,3m, pojemność 800 tys. m^3 , wysokość piętrzenia 5,5m) oraz zbiornik „Tatar” (powierzchnia 18ha, średnia głębokość 1,2m, pojemność 220 tys. m^3 , wysokość piętrzenia 0,7m nad poziom wody zbiornika „Dolna”) zasilane przepływowo przez Rawkę. Ciek powierzchniowe w obrębie miasta są ściśle związane hydraulicznie z I poziomem wód podziemnych. Stan wód ma charakter kontynentalny o regularnym cyklu

rocznym, z maximum w okresie wiosennym i minimum w okresie letnio- jesiennym. Podstawowym źródłem zasilania wód powierzchniowych, poza przepływem lateralnym jest infiltracja. Główną składową odpływu podziemnego jest więc odpływ wgłębny - do I poziomu wód podziemnych. Sporadycznie, w rejonach płytkiego występowania utworów półprzepuszczalnych, odpływ ma charakter podpowierzchniowy. Z obszarów zabudowy, wody opadowe są odprowadzane sieciami kanalizacji deszczowej, uzupełniającymi spływy w naturalnych obniżeniach terenu. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ograniczają się do niewielkich fragmentów stycznych do koryta rz. Rawki i Ryłki z rozszerzeniem w rejonie ujścia rz. Ryłki do rz. Rawki i w rejonie północnej granicy miasta. Cały obszar doliny jest chroniony przed wodami powodziowymi, zbiornikiem Dolna i Tatar z zaporą czołową.

3.4. Warunki hydrogeologiczne.

Warunki hydrogeologiczne w obrębie miasta są bardzo zróżnicowane. Występują tu trzy piętra wodonośne:

- I. czwartorzędowe,
- II. trzeciorzędowe,
- III. jurajskie.

Na większej części omawianego obszaru, a zwłaszcza w rejonie doliny Rawki i doliny Ryłki wody podziemne wyżej wymienionych pięter wodonośnych pozostają ze sobą oraz z wodami powierzchniowymi w więzi hydraulicznej i znajdują się w strefie aktywnej wymiany. Występują tu korzystne warunki infiltracji wód atmosferycznych ze względu na powszechne występowanie powierzchniowych utworów piaszczystych. To z kolei na tle słabej izolacji pierwszego poziomu wodonośnego i wgłębnych więzi hydraulicznych, niesie ze sobą możliwość łatwej migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu, do wód podziemnych od piętra czwartorzędowego po jurajskie.

W utworach czwartorzędowych (obszar typu I) występuje powszechnie jedna, a na wschód od linii NW-SE Rawa Mazowiecka - dolina Ryłki - dwie warstwy wodonośne. Pierwsza warstwa związana jest z utworami piaszczystymi, występującymi od powierzchni terenu bez izolacji lub pod nakładem pierwszego, najmłodszego poziomu glin zwałowych. Warstwa ta zwykle charakteryzuje się swobodnym lustrem wody. Powszechnie eksploatują te wody studniami kopanymi i studniami wierconymi użytkowników. Wydajność tej warstwy wodonośnej sięga do 20 – 25 m³/h. Głębokość studni wynosi od 20 do 40 m ppt. Druga warstwa wodonośna zalega pod starszymi poziomami glin zwałowych lub pod utworami pylasto – ilastymi na głębokości poniżej 50 m ppt. Wody tej warstwy mają charakter naporowy, a potencjalne wydajności otworów studziennych mogą przekraczać 100 m³/h. Omawianą warstwę wodonośną ujmują studnie zaopatrujące wodociągi wiejskie w północno-wschodniej części gminy. Woda zawiera ponadnormatywne zawartości związków żelaza i manganu. Są one stosunkowo łatwe do usunięcia w odżelaziaczach. Pod względem zawartości innych składników woda nie budzi zastrzeżeń. Obie warstwy wodonośne są eksploatowane w ramach zasobów wód podziemnych zlewni rzeki Rawki.

Wody piętra trzeciorzędowego związane są piaszczystymi osadami oligocenu i miocenu. Wody te pozostają w związku hydraulicznym z drugą warstwą wodonośną czwartorzędowego piętra wodonośnego.

Wodonośne utwory jury tworzą poziom użytkowy na południowy-zachód od linii Rawa Mazowiecka – dolina Ryłki, pod niewielkim nakładem utworów czwartorzędowych tworząc drugi poziom wodonośny. Wody jurajskie występują w skałach węglanowych i w piaskowcach. Strop tych utworów zalega stosunkowo płytko, bo kilkadziesiąt metrów poniżej powierzchni terenu. Występujące liczne okna geologiczne, o słabo przepuszczalnym nakładzie sprawiają, że wody jurajskie występują tu w związku hydraulicznym z wodami czwartorzędowymi i są bezpośrednio zasilane z opadów atmosferycznych. Omawiane piętro wodonośne jest głównym źródłem zaopatrzenia Rawy Mazowieckiej w wodę. Wody te ujmują również ujęcia wody dla miasta w Boguszycach.

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Na obszarze miasta wyróżniono trzy typy hydrogeologiczne o odmiennym sposobie występowania wody gruntowej najpłytszego poziomu wodonośnego. Obszary typu I, gdzie najpłytszy poziom wody gruntowej, występuje pod postacią warstwy wodonośnej wśród utworów o dobrej i średniej wodoprzepuszczalności (piaski wodnolodowcowe, piaski eoliczne, piaski rzeczne, eluwia). Swobodne zwierciadło wody gruntowej, występuje na głębokości uzależnionej od lokalnego ukształtowania powierzchni terenu i kierunku podziemnego przepływu wód. Miąższość piaszczystej warstwy wodonośnej na obszarze, zmienia się w szerokich granicach. Największe wartości osiąga w obrębie wyraźnych kulminacji powierzchni terenu, gdzie miąższość tych utworów powszechnie przekracza kilkanaście metrów i więcej, a wody gruntowe występują tu stosunkowo głęboko (kilka lub kilkanaście m ppt). Rzadziej utwory sypkie są płytko (2-3 m ppt.) lub bardzo płytko (<2,0 m ppt.) podścielone glinami zwałowymi. Słabo przepuszczalne gliny stanowią wtedy ekran utrzymujący infiltrujące wody opadowe na płytkim poziomie. Omawiane, najpłytsze wody gruntowe nie są izolowane od powierzchni terenu, stąd wrażliwość warstwy wodonośnej na zanieczyszczenie jest duża. Najsilniej narażone na kumulację zanieczyszczeń są obszary o małej zasobności i słabej wymianie wód (mała miąższość warstwy wodonośnej).

Obszary typu II charakteryzują się:

- brakiem ciągłej warstwy wodonośnej,
- wodą gruntową występującą okresowo w cienkiej pokrywie piaszczystej lub eluwialnej, leżącej na utworach trudno przepuszczalnych, takich jak gliny zwałowe.

Częste są tu również sączenia występujące w glinach zwałowych. Bardzo słabe warunki filtracji sprawiają, że podziemny, poziomy przepływ wody gruntowej jest praktycznie niemożliwy. Woda gruntowa gromadzi się dzięki miejscowej infiltracji, a zanika w wyniku parowania. W okresach mokrych, przy słabym parowaniu, praktycznie na całym obszarze tego typu, wody przypowierzchniowe występują pod postacią izolowanych, soczewkowatych warstw wodonośnych o znikomej miąższości lub jako sączenia na głębokości mniejszej niż 1 m. Wysoki stan wód utrzymuje się względnie długo. Podczas suszy letniej na znacznych obszarach przypowierzchniowa woda gruntowa zanika całkowicie, a utrzymują się będące podciśnieniem wody podziemne zawarte w piaszczystych soczewkach wśród warstwy nieprzepuszczalnej. Okresowo występujące płytkie wody przypowierzchniowe ograniczają możliwość lokalizacji obiektów budowlanych z podpiwniczeniem.

Trzeci typ obszaru charakteryzujący się brakiem występowania płytkich wód gruntowych, związany jest z kulminacjami powierzchni terenu w zachodniej i południowej części miasta.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że znaczne obszary miasta charakteryzują się stosunkowo głębokim występowaniem wód gruntowych obszary typu I i III. Najpłycej wody gruntowe występują w dolinach rzek i w obrębie wyraźnych obniżeń powierzchni terenu.

Ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniem

Wg "Atlasu Map Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce" pod redakcją A. S. Kleczkowskiego (Inst. Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej AGH w Krakowie, 1990 r.) większa część terenu gminy, tj. obszar położony po północno-wschodniej stronie linii łączącej miejscowości Boguszyce – Podlas, obejmujący dolinę Rawki i tereny wraz z obszarem miasta Rawa Mazowiecka, znajdują się w obrębie jurajskiego zbiornika Koluszki-Tomaszów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 ze średnią głębokością ujęć wód 180m.

3.5. Warunki geologiczno - gruntowe.

Dominującą rolę w budowie powierzchniowych partii terenu odgrywają utwory czwartorzędowe, najmłodsze. Miąższość tych utworów przekracza 50 m w szczytowych partiach wysoczyzn polodowcowej a w osiowych częściach doliny Rawki wynosi kilkanaście metrów. Najstarszymi, rozpoznanymi wierceniami utworami podłoża są utwory jurajskie – są to wapienie kimerydu należące do miąższej serii wapiennej jury górnej (malmu). Występują one na zróżnicowanej głębokości od ok. 12,5m do ponad 72m. Strop utworów

jurajskich jest bardzo nieregularny a granica jury z utworami młodszymi ma charakter erozyjny. W erozyjnych zagłębieniach stropu zalegają nieciągłe płyty utworów trzeciorzędowych, wykształcone głównie w postaci ilasto - piaszczystej formacji „burowęgłowej” miocenu, choć nawiercano lokalnie także piaski glaukonitowe oligocenu. Generalnie skaliste utwory górnej jury są przykryte bezpośrednio utworami czwartorzędowymi. Wysoczyzna polodowcowa zbudowana jest z miększej serii piaszczystych utworów okresu zlodowaceń środkowopolskich - Odry i Warty, przewarstwionej nieciągłymi i zaburzonymi glacitektonicznie poziomami glin zwałowych. Na powierzchni terenu znajdują się wychodnie utworów czwartorzędowych reprezentowanych głównie przez gliny zwałowe, piaski i żwiry morenowe oraz piaski fluwioglacjalne (wodnolodowcowe). Poza terenami rozciągającymi się na zachód od Rawy Mazowieckiej i na zachód od Kurzeszyna i Wołuczy, gdzie rozległe obszary zbudowane są z glin zwałowych, utwory glacialne występują głównie w postaci płatów w obrębie utworów piaszczystych. Na całym obszarze powszechnie występują piaski i żwiry morenowe oraz piaski fluwioglacjalne. W obrębie wyżej wspomnianych osadów wyraźnie zaznaczają się "punktowe" wychodnie takich utworów plejstoceńskich, jak:

- ility, mułki i piaski zastoiskowe występujące w obrębie zboczy doliny rzeki Rawki,
- piaski, żwiry i gliny pagórków o charakterze moren czołowych w pasie W-E, w centralnej części gminy oraz na południe od Rawy Mazowieckiej,
- piaski, żwiry i głazy tworzące pagórki i wzgórza o charakterze moren czołowych zakorzenionych w osadach, głównie glacialnych i rzadziej w utworach fluwioglacjalnych, żwirowo-piaszczysta nadbudowa piasków i żwirów zalegających głównie na glinach zwałowych, pagórki morenowe akumulacyjne zakorzenione w osadach fluwioglacjalnych,
- piaski i mułki niewielkich wzniesień kemowych, występujących głównie w południowej i w zachodniej części gminy.

Reasumując należy stwierdzić, że na powierzchni terenu, powszechnie występują jako dominujące utwory fluwioglacjalne (piaski) a także utwory glacialne (piaski i żwiry oraz gliny zwałowe), piaszczyste tarasy wysokie (nadzalewowe doliny Rawki).

Inne wcześniej wymienione utwory plejstoceńskie charakteryzują się bardzo ograniczonym zasięgiem i w skali gminy mogą mieć jedynie lokalne znaczenie. Młodsze utwory postglacialne i współczesne osady holoceniowe zalegające na glinach zwałowych i piaskach fluwioglacjalnych, powstały w wyniku procesów denudacyjno-erozyjnych (doliny rzeczne i cienkie pokrywy eluwialne) oraz eolicznych (wydmy głównie w południowej części gminy) a także akumulacyjnych (piaszczyście tarasy zalewowe oraz piaszczyście i organiczne wypełnienia form wytopiskowych).

Osady czwartorzędowe występujące w strefie przypowierzchniowej stanowiące podłoże budowlane dla różnorodnych obiektów, charakteryzują się zróżnicowanymi cechami geotechnicznymi w zależności od ich genezy. Grunty powierzchniowe gminy ze względu na ich charakterystykę geotechniczną można podzielić na następujące grupy:

- a. grunty sypkie,
- b. grunty spoiste,
- c. grunty organiczne – nienośne i słabonośne piaski, namuły dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych.

Najkorzystniejszymi cechami fizyko-mechanicznymi charakteryzują się przepuszczalne grunty sypkie. Na obszarze miasta Rawa Mazowiecka są to:

- piaski i żwiry morenowe oraz piaski wodno lodowcowe w obrębie wysoczyzny morenowej,
- piaski, żwiry i mułki tarasów nadzalewowych dolin rzecznych,
- piaski eluwialne glin zwałowych,
- piaski eoliczne.

Wszystkie wymienione grunty cechują korzystne parametry wytrzymałościowo-odkształceniowe. Parametry te są uzależnione od składu mechanicznego, mineralogicznego, struktury, wilgotności i stopnia zagęszczenia gruntu. Najbardziej korzystnymi cechami w tej

grupie gruntów charakteryzują się piaski. Ich zdolność do przenoszenia obciążeń jednostkowych wynosi co najmniej 250 kPa.

Słabszymi parametrami geotechnicznymi charakteryzują się piaski eluwialne glin zwałowych, z przewarstwieniami i domieszkami pyłów oraz słabo zagęszczone piaski wałów wydym. Jednak i one stanowią dobre podłoże budowlane. Dopuszczalne obciążenia jednostkowe wynoszą minimum 150 kPa.

Plejsztoceńskie grunty spoiste na terenie miasta reprezentowane są głównie przez gliny zwałowe oraz ły, mułki i piaski zastoiskowe. Są one wykształcone z reguły jako gliny piaszczyste w przewadze nieskonsolidowane. Występują w stanie od plastycznego do półzwarłego. Wyższy stopień plastyczności występuje z reguły w stropie warstwy i podlega wahaniom w zależności od aktualnej wilgotności. Miąższość warstwy podlegającej wahaniom wilgotności nie przekracza 1 m. Głębiej warunki są stabilne, a glina zwałowa tworzy dość jednorodną warstwę o stałych parametrach wytrzymałościowo-odkształceniowych. Dopuszczalne obciążenia jednostkowe na głębokości ok. 1 m, poniżej stropu warstwy glin zwałowych wynoszą ok. 200 kPa. Ły i mułki zastoiskowe tworzą warstwę niejednorodną. Występują zróżnicowane odmiany litologiczne gruntów od pyłów piaszczystych, poprzez gliny pyłaste do łąów. Duża rozpiętość parametrów geotechnicznych w obrębie gruntów zastoiskowych sprawia, że posadowienie obiektów budowlanych na obszarach ich występowania powinno być poprzedzone badaniami polowymi i ekspertyzami geotechnicznymi. Jednak w większości, grunty zastoiskowe nadają się do bezpośredniego posadowienia standardowych obiektów budowlanych.

Grunty organiczne umiejscowione w dolinach rzecznych i obniżeniach bezodpływowych. Są to na terenie gminy głównie holocenijskie namuły, piaski próchnicze (humusowe) oraz luźne piaski rzeczne tarasów zalewowych z domieszką substancji organicznych, występujące bezpośrednio na powierzchni. Z uwagi na bardzo słabą wytrzymałość mechaniczną i wysoki poziom wód gruntowych, grunty te nie nadają się do bezpośredniego posadowienia, wszelkich obiektów budowlanych.

Generalnie w podłożu na obszarze dominują grunty nośne. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują głównie w dnach dolin rzecznych i obniżeniach bezodpływowych.

Brak czynnych osuwisk na obszarze miasta.

Surowce mineralne.

Na terenie miasta występują zarejestrowane bilansowe złoża kruszyw budowlanych w rejonie ul. Księża Domki.

Nazwa złoża	Stan zagospodarowania	Zasoby geologiczne (Mg)	Uwagi
Rawa Mazowiecka	złóże zagospodarowane, eksploatowane okresowo	106	W trakcie rekultywacji
Rawa Mazowiecka I	złóże zagospodarowane, eksploatowane okresowo	112	W trakcie rekultywacji
Rawa Mazowiecka II	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo	259	Eksploatowane.
„Duchowizna”	- złóże łąów	0	Nieeksploatowane, na fragmencie zrehabilitowane w formie stawów, w części południowej zabudowane.

3.6. Świat roślinny.

Umiejscowienie geograficzne flory:

- kraina holoarktyczna w strefie stycznej do krainy atlantyckiej,

- zachodnia część Krainy Mazowieckiej,

Charakterystyka:

- na terenach ekstensywnie użytkowane gospodarczo, są w szczególności obrzeża lasu, dolin rzecznych oraz na murawach napiaskowych występują gatunki entomo - i arachnofauny (owady i pajęczaki),
- rzadkie gatunki związane ze środowiskiem wodnym występują w dolinie rzeki Rawki, w szczególności w starorzeczach oraz w obrębie dolinnych olsów i łągów,
- flora zróżnicowana, głównie z powodu ingerencji człowieka,
- siedliska o charakterze naturalnym i półnaturalnym: lasy, zagajniki złożone z drzew iglastych i liściastych, zarośla, brzegi rzek i zbiorników wodnych, mokradła,
- siedliska synantropijne: segetalne, pola uprawne, ogrody, ogródki przydomowe i działkowe, ruderalne, cmentarze, przydroża, miedze, rowy, przymurza, przychacia, przypłocia, nieużytki, rumowiska,
- w strefie przybrzeżnej cieków występują zadrzewienia olszowe, które miejscami przechodzą w większe skupiska drzew (lasu łągowego),
- doliny rzek i cieków użytkowane są niemal w całości rolniczo; naturalne lub raczej półnaturalne zbiorowiska roślinności spotkać można jedynie w wąskiej strefie przybrzeżnej,
- nagromadzenia roślinności o dużych wartościach przyrodniczych (także kulturowych i historycznych) występują w kompleksach leśnych i parkach.

Flora dolin rzek, cieków, zbiorników wodnych i ich otoczenia.

Gatunkiem panującym w dolinach rzek i cieków jest olcha czarna (*Alnus glutinosa*) często występuje wierzba krucha (*Salix fragilis*), wierzba iwa (*Salix caprea*), bez czarny (*Sambucus nigra*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), wietlica samicza (*Athyrium filix-femina*), kuklik pospolity (*Geum urbanum*), gajowiec żółty (*Galebdolon luteum*), przytulia błotna (*Galium palustre*). Roślinność trawiasta w otoczeniu zbiorników wodnych, sukcesywnie koszona.

Zbiorowiska roślinne doliny rz. Rawki:

- roślinność dna rzeki: mozga trzcinowata, manna mielec, psianka, słodkogórz, rdestnica, rzęsa drobna, grążel żółty, zdrojek,
- roślinność brzegów rzek zielna: mozga trzcinowata, pałka szerokolistna, manna mielec, wierzbownica owłosiona, uczepy, rdesty,
- roślinność brzegów rzek drzewiasta: Olsza czarna, Bez czarny, Klon jesionolistny, Kruszyzna, Topola, Wierzba szara, Wierzba wiciowa, Kalina.

3.7. Świat zwierzęcy.

Walory obszaru miasta pod względem faunistycznym, są z racji istniejącego zagospodarowania, niewielkie.

Zbiorowiska fauny doliny rzeki Rawki:

- ryby: płoć, okoń, kielb, jelec b. rzadko ukleja, karaś srebrzysty, lin, miętus szczupak,
- ptaki (z gatunków ginących): - sieweczka rzeczna, krogulec, kropiatka i brodziec samotny,
- ptaki rzadkich gatunków łągowych: derkacz, puszczyk, zimorodek, brzegówka, remiz, srokoś,
- ptaki z pozostałych stu gatunków ptaków między innymi: czapla siwa, gęś gęgawa, błotniak popielaty, kobuz, pluszcz, brodziec krwawodzioby, leśny i piskliwy,
- inne kręgowce: bóbr, wydra, piżmak i rzesorek rzeczek oraz z płazów: żekotka nadrzewna i pospolite żaby i ropuchy.

Fauna obszarów rolnych i zabudowanych:

Walory obszaru gminy pod względem faunistycznym z racji istniejącego zagospodarowania są niewielkie. Na terenach rolnych brak jest fauny stale bytującej lub występuje sporadycznie. W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom

ludzkim zwierzęta domowe oraz dziko żyjące szkodniki. Użytki zielone o zaniechanej produkcji rolniczej stwarzają możliwość funkcjonowania półnaturalnych ekosystemów. Zsaków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*), zając szarak (*Lepus europaeus*). Kompleks „Lasku Miejskiego” o powierzchni ca 140 ha stwarza namiastkę siedlisk zwierzyny małej (lis, zając), można zauważyć migrujące sarny.

3.8. Szczególne obszary środowiska.

Na obszarze miasta występują tereny włączone do granic rezerwatu przyrody "Rawka", obejmujący koryto rzeki Rawki z starorzeczami oraz pasem terenu o szerokości 10m przylegającym do brzegów rzek i starorzeczy (Zarządzenie Ministra Leśnictwa i przemysłu Drzewnego z dn. 24 listopada 1983r. (MP Nr 39 poz.230). Rezerwatem objęto również zbiorniki wodne Dolna i Tatar w linii brzegu.

Celem ochrony jest:

- umożliwienie swobodnego biegu procesów geomorfologicznych, ekologicznych i ewolucyjnych,
- utrzymanie naturalnego koryta rzecznego,
- utrzymanie rytmu rocznych zmian stanu wody i przepływów,
- swobodne kształtowanie się zbiorowisk roślinnych,
- utrzymanie niezmienionego stanu przyrody,
- zachowanie dotychczasowych sposobów użytkowania gruntów,
- utrzymanie małych pięter rzeki i tradycyjnych budowli – młynów wodnych,
- utrzymanie różnorodności siedlisk, zbiorowisk roślinnych oraz gatunków roślin i zwierząt,
- przywrócenie czystości wód i brzegów rzeki,
- unaturalnienie składników flory i fauny.

Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowany) obejmuje fragment miasta (rozciągnięty od północnej granicy do południowo-zachodniej granicy) na osi koryta rz. Rawki, ze zbiornikiem Dolna. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Rawki oraz ujścia rzeki Rylki. Obszar wchodzi w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

Ochronie podlegają:

a) ekosystemy leśne, poprzez:

- zwiększanie lesistości, poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych, w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz ścieżki edukacyjne, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

b) ekosystemy lądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz torfowisk, poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- ograniczenie zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne, minimalizację mechanicznej uprawy gleb na użytkach zielonych,
- dostosowanie terminów zabiegów agrotechnicznych do cyklu bytowania zbiorowisk fauny a w szczególności ptaków,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochronę zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez zakładanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i

towarzyszących zabudowie, ochronę drzew pomnikowych i obejmowanie tą formą ochrony nowych okazów,

- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- utrzymywanie melioracji wodnych w ramach racjonalnej gospodarki rolnej z wykluczeniem odwadniania obszarów wodo-błotnych, torfowisk i obszarów źródliskowych,
- eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych i składowania odpadów, rekultywacja terenów po-wyrobiskowych z utrzymaniem wyrobisk na których wykształciły się biocenozy o znacznej różnorodności,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych korytarzy ekologicznych, w szczególności wzdłuż rz. Rawki i Rylki,

c) ekosystemy wodne, poprzez:

- utrzymanie dobrego stanu ekologicznego i chemicznego wód, z uwzględnieniem właściwej gospodarki wodno-ściekowej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych z utrzymaniem roślinności szuwarowej oraz pasem roślinności okalającej (obudowy biologicznej zbiorników),
- utrzymanie biologicznego przepływu wód,
- ograniczenie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu ochrony krawędzi tarasów rzecznych,
- wykluczenie zmian ukształtowania terenu w niezabudowanych dolinach rzecznych, w szczególności w granicach terenów zagrożenia powodziowego,
- utrzymanie i ukształtowanie zadarnionych stref buforowych wokół zbiorników i wzdłuż brzegów rzek, celem ograniczenia spływu substancji biogennych z gruntów ornych,
- zwiększenie retencji wodnej, zwłaszcza małej retencji, z warunkiem zachowania dróg ryb.

3.9. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar miasta posiada w pełni antropogeniczne środowisko. Zmiany w środowisku dotyczą:

- postępującej zabudowy terenów rolniczych zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- spodziewanej poprawy jakości środowiska przy terenach komunikacyjnych z uwagi na poprawę jakości jezdni oraz zmniejszanie się emisji z pojazdów samochodowych (przebudowa drogi ekspresowej S8),
- poprawy stanu czystości powietrza związanej z poprawą stanu tła,
- poprawy stanu czystości wód powierzchniowych, z uwagi na rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z obszarów zurbanizowanych oraz eliminację odprowadzania ścieków sanitarnych bez ich oczyszczenia.

3.10. Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.

W skład struktury przestrzennej środowiska wchodzi:

- a) ekosystemy łąkowe, obejmujące trwałe użytki zielone w dolinach rz. Rawki, i jej dopływów oraz ważniejszych cieków melioracyjnych, miejscami zagrożone podtopieniami o przydatności rolniczej lub półnaturalnej zieleni ekologicznej,
- b) ekosystemy leśne, obejmujące istniejące lasy (w rozumieniu ustawy o lasach) o przydatności do produkcji leśnej,
- c) agrocenozy dobrej jakości, obejmujące grunty rolne wysokiej jakości (klasy III),
- d) agrocenozy średniej i niskiej jakości, obejmujące grunty rolne niskiej jakości (klasy IV do VI) o przydatności rolniczej, leśnej lub pod zabudowę,
- e) ekosystemy wodne - rzeka Rawka z dopływami oraz zbiorniki wodne niskiego piętrzenia,
- g) tereny antropogeniczne zabudowane i przekształcone w tym:
 - grunty zabudowy o przewadze zabudowy zagrodowej z mieszkaniową i usługową we wszystkich miejscowościach gminy,
 - grunty z zabudową produkcyjną (kurniki) o charakterze fermowym,

- drogi oraz kolejka wąskotorowa,
- tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych,
- tereny zieleni parkowej (parki podworskie).

Rozmieszczenie na obszarze gminy przyrodniczych jednostek przestrzennych nie jest równomierne, zauważalna jest dominacja niektórych jednostek:

- ekosystemów leśnych w południowej i wschodniej części gminy,
- agrocenozy wysokiej jakości w zachodniej i północnej części obszaru gminy,
- agrocenozy średniej i niskiej jakości, jednostki dominującej na terenie gminy.

Z oceny, przydatność terenów do rozwoju funkcji użytkowych wynikają następujące wnioski:

- dominuje przydatność terenów pod rolnictwo,
- znaczna ilość gruntów rolnych niskiej jakości, stwarza perspektywę do podniesienia wskaźnika lesistości gminy.

Pod względem różnorodności biologicznej na obszarze gminy można wyróżnić:

- obszary znaczących kompleksów Lasów Państwowych,
- dolinę rz. Rawki o przewadze łąk, szuwarów i zadrzewień nadrzecznych,
- pozostały obszar gminy o bardzo niskiej bioróżnorodności, o dominujących uprawach rolniczych miejscami sadowniczych, gdzie nie występują gatunki chronione a skład gatunkowy fauny i flory jest bardzo ubogi.

Zdecydowanie pozytywnie przedstawia się sytuacja różnorodności biologicznej w dolinie rz. Rawki. O znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych decydują:

- koryto rzeki o znacznej krętości,
- dolina rzeki miejscami szeroka z terasami zalewowymi, miejscami wysokimi zboczami z osuwiskami,
- występowanie siedlisk:
 - wód płynących (płytkich, głębokich, naświetlonych i zacienionych),
 - wód stojących (zbiorniki,),
 - mineralnych (mokrych, świeżych i suchych) i łągowych,
- występowanie znacznej liczby gatunków roślin naczyniowych,
- występowanie różnorodności gatunkowej ryb, ptaków i innych kręgowców.

3.11. Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z jego szerszym otoczeniem.

Podstawowe przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otaczającymi terenami gminy sąsiedniej dotyczą:

- doliny rz. Rawki posiadającej swoją kontynuację na terenach sąsiednich gmin,
- obszarów rolnych posiadających swą kontynuację na terenach wsi otaczających obszar miasta.

Dolina Rawki z przyległymi dolinami bocznymi i lasami tworzy korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu krajowym. Dolina pełni funkcję korytarza spływu mas powietrza i migracji zwierząt.

3.12. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

O rzeczywistej kondycji życia mieszkańców danego regionu a także jego potencjale rozwojowym i atrakcyjności zewnętrznej, świadczy poziom życia mieszkańców oraz stan i jakość infrastruktury społeczno-technicznej regionu. Jest to o tyle istotne, że potencjał małej społeczności zależy w stopniu bezpośrednim, właśnie od najbliższych udogodnień, uwarunkowań „dnia codziennego”. Warunki, poziom i jakość, życia mieszkańców podlegają wpływom różnych czynników. Poczucie komfortu oraz bezpieczeństwa jest subiektywną wartością, z którą wiążą się następujące czynniki:

- wysokość zarobków i warunki pracy,
- poziom wykształcenia i dostępność do ośrodków edukacji,
- dostęp do placówek służby zdrowia i usług medycznych,
- warunki i zasoby mieszkaniowe,
- wskaźnik przestępczości,

- sytuacja drogowa.

W mieście Rawa Mazowiecka funkcjonują podstawowe obiekty infrastruktury społecznej wpływające na komfort i jakość życia mieszkańców gminy.

Zupełnie odrębną płaszczyzną tyjącą się jakości życia, ale pośrednio wpływającą na warunki życia w danej społeczności, jest poziom bezpieczeństwa publicznego. Nad bezpieczeństwem mieszkańców i trzymaniem porządku, czuwa Komenda Powiatowa Policji w Rawie Mazowieckiej. Ponadto w powiecie rawskim działają Centra Reagowania Kryzysowego, które powołane są do:

- zbierania informacji o zagrożeniach,
- przetwarzania i reagowania na występujące zagrożenia.

Pozwala to na racjonalizację wykorzystania wszystkich podmiotów działających w sferze ładu, porządku i bezpieczeństwa oraz prowadzenia akcji ratunkowych. Największe zagrożenie w ruchu drogowym stwarza przebiegające przez obszar miasta droga S8, krajowa Nr 72 i wojewódzkie Nr 707, 725, 726.

Wśród przestępstw przeciwko życiu i zdrowiu występują głównie bójki i pobicia, rzadziej rozboje. Z przestępstw przeciwko mieniu występują włamania do mieszkań, samochodów i innych obiektów oraz kradzieże samochodów. W celu ograniczenia przestępczości prowadzone są działania profilaktyczne w szkole. Tematyka dotyczy zwalczania alkoholizmu wśród nieletnich, narkomanii i palenia papierosów, a także poruszania się po drogach. Ze statystyk prowadzonych przez policję wynika, iż najliczniejszą grupę przestępstw stanowią przestępstwa drogowe, w których dominujący udział mają nietrzeźwi kierowcy, oraz włamania i kradzieże.

Przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia dla: życia, zdrowia ludzi, środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Na terenie miasta nie ma zlokalizowanych zakładów, które można zakwalifikować do obiektów, spełniających wymagania zakładu o zwiększonym ryzyku (ZZR) albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Niemniej jednak mogą zachodzić zdarzenia o mniejszej skali. Są one najczęściej spowodowane działalnością związaną z produkcją i z wykorzystaniem substancji niebezpiecznych, ich transportem i magazynowaniem. Potencjalnym źródłem zagrożeń dla środowiska przyrodniczego mogą być stacje paliw rozpraszające: etyliny, oleje napędowe i gazy płynne. Największym potencjalnym zagrożeniem jest transport na drogach krajowych i wojewódzkich, którymi przewożone są między innymi oleje i inne substancje, o pojemnościach do 60 Mg; w razie wystąpienia katastrofy i uwolnienia w jej wyniku TSP na dużym obszarze, wystąpi skażenie środowiska.

4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na obszarze (100% pokrycia obszaru) miasta Rawa Mazowiecka podjęto uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg poniższego wykazu:

Lp.	Tytuł	Publikacja		
		Rok	Nr DZ	Poz
1.	Uchwała Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2000	64	354
2.	z uzupełnieniem zawartym w Uchwale Nr XXIX/233/2000 Rady Miasta Rawy Mazowieckiej z dnia 27 października 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Rawa Mazowiecka, położonego przy ul. Zygmunta Zwolińskiego	2000	143	839

Lp.	Tytuł	Publikacja		
		Rok	Nr DZ	Poz
3.	z korektą zawartą w Uchwale Nr XLVII/423/2002 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 27 września 2002r w sprawie korekty uchwały Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2002	292	3802
4.	Uchwała Nr XLII/382/2002 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2002	81	1529
5.	Uchwała Nr VIII/65/03 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2003	225	2133
6.	Uchwała Nr XI/89/03 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 października 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2003	357	3651
7.	Uchwała Nr XXV/223/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2005	85	829
8.	Uchwała Nr XXV/224/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2005	129	1328
9.	Uchwała Nr XXX/268/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 czerwca 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2005	282	2710
10.	Uchwała Nr XLIII/413/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2007	7	67
11.	Uchwała Nr XLIII/411/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2007	8	71
12.	Uchwała Nr XLIII/412/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej obszar położony przy ul. Białej i Mszczonowskiej	2007	34	312
13.	Uchwała Nr VII/63/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej dla obszaru położonego przy ul. Opoczyńskiej	2007	180	1719
14.	Uchwała Nr VII/64/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej dla obszaru położonego w rejonie ul. Księża Domki	2007	185	1745
15.	Uchwała Nr XIII/109/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 listopada 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragment położony przy ulicach: Skierniewickiej, Stefana Jasińskiego i Piekarskiej.	2008	2	42
16.	Uchwała Nr XIII/111/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 listopada 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragmenty położone przy ulicach: Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Wodnej, Jana Sobieskiego, Kazimierza Wielkiego, Jerozolimskiej i Słonecznej), Zamkowa Wola, Konstytucji 3-Maja i Krakowskiej, Warszawskiej i Targowej, Kardynała Wyszyńskiego i Adama Mickiewicza, Kolejowej i Łowickiej, Jana Chryzostoma Paska, Dolnej i Juliana Tuwima, Księża Domki oraz Juliusza Słowackiego i Katowickiej.	2008	15	190

Lp.	Tytuł	Publikacja		
		Rok	Nr DZ	Poz
17	Uchwała Nr XVII/150/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 7 marca 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej obszar położony w rejonie ul. Opoczyńskiej	2008	116	1131
18	Uchwała Nr XIX/177/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 20 maja 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2008	201	1882
19.	Uchwała Nr XXVI/217/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulic Władysława Reymonta i Targowej.	2008 2009	362 59	3176 574
20.	Uchwała Nr XXVI/218/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (obszar w rejonie ul. Osada Dolna)	2008	362	3177
21.	Uchwała Nr XXVI/215/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego, Wodnej, Reymonta i Południowej, Placu Piłsudskiego, Warszawskiej i Zatylniej oraz Katowickiej.	2008	365	3225
22.	Uchwała Nr XXVI/216/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego (za kolejką wąskotorową)	2008	365	3226
23	Uchwała Nr XLI/318/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Mszczonowskiej, Zamkowa Wola i Targowej, Jerozolimskiej, Browarnej, Księdza Skorupki, Parkowej i Armii Krajowej, Południowej, Przemysłowej, Pivnej, Jana Chryzostoma Paska, Opoczyńskiej, Katowickiej, Księżę Domki.	2009	32	239
24	Uchwała Nr XLI/316/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar.	2010	4	37
25	Uchwała Nr XLI/ 317/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Warszawskiej	2010	24	159
26	Uchwała Nr LIII/383/10 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Jerozolimskiej i Łąkowej	2010	357	3221
27	Uchwała Nr LIII/384/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Skierniewickiej, Laskowej, Pszenicznej, Jeżowskiej i Ogrodowej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Zamkowa Wola, Białej, Aleksandrówka, Kolejowej i Łowickiej, Krakowskiej i Południowej, Słowackiego i Fawornej, Solidarności, Tomaszowskiej, Osada Dolna i Krakowskiej, Krakowskiej, Fawornej, Księżę Domki, Katowickiej i Tatar.	2010	357	3222

Lp.	Tytuł	Publikacja		
		Rok	Nr DZ	Poz
28	Uchwała Nr VIII/ 64/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej	2011	227	2363
29	Uchwała Nr XIV/99/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ulicy Białej.	2012		495
30	Uchwała Nr XIV/100/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Osada Dolna	2012		496
31	Uchwała Nr XIV/101/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jerozolimskiej i Białej, Zamkowej i Krzywe Koło Polnej	2012		567
32	Uchwała Nr XIV/98/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Orzeszkowej	2012		571
33	Uchwała Nr XIV/102/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obszar położony w rejonie ulicy Księżę Domki i zbiornika Tatar	2012		572
34	Uchwała Nr XIV/97/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kolejowej i Murarskiej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i St. Batorego, Zamkowa Wola, Browarnej, Przemysłowej i Krakowskiej, Warszawskiej i Ziemowita, Al. Konstytucji 3 Maja i Polnej, Przemysłowej, Al. Konstytucji 3 Maja i Południowej, Zwolińskiego i Solidarności, Tomaszowskiej i Słodowej, Osada Dolna, Katowickiej i Dolnej, Tomaszowskiej, Katowickiej i Wyzwolenia, Katowickiej i H. Sienkiewicza, Katowickiej (przy granicy wsi Chrusty), Księżę Domki (przy zbiorniku Dolna), Księżę Domki (przy granicy z wsią Boguszyce)	2012		580
35	Uchwała Nr XXIII/174/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kazimierza Wielkiego i Sobieskiego, Białej, Łowickiej, Kościuszki i Słowackiego, Krakowskiej i Gąsiorowskiego, Solidarności, Słowackiego, Krakowskiej i Południowej, Fawornej i Słowackiego, Orzeszkowej i Sienkiewicza, Katowickiej i Tatarskiej, Księżę Domki.	2013		549
36	Uchwała Nr XXIII/175/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Białej i Mszczonowskiej.	2013		563
37	Uchwała Nr XXIII/176/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Targowej.	2013		564

Lp.	Tytuł	Publikacja		
		Rok	Nr DZ	Poz
38	Uchwała Nr XXXIII/245/13 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Miłej i Kilińskiego.	2014		391
39	Uchwała Nr XL/310/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 15 października 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jeżowskiej i Sadowej, Solidarności, Solidarność (rejon cmentarza), Solidarności i Zwolińskiego, Tomaszowskiej, Krzywe Koło, Krakowskiej, Łowickiej (rejon rz. Rawki), Reymonta i Paska, Tomaszowskiej i Katowickiej, Słowackiego (rejon zalewu), Katowickiej i Tatar, Katowickiej.	2014		4653 i 4654
40	Uchwała Nr III/3/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Kolejowej.	2015		128
41	Uchwała Nr V/17/15 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 4 marca 2015r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej	2015		1662
42	Uchwała Nr XIII/93/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 stycznia 2016 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Żytnej i Skierniewickiej, Kolejowej, Mszczonowskiej i Kazimierza Wielkiego, Cmentarnej i Słowackiego, Mickiewicza i Krakowskiej, Południowej i Reymonta, Tomaszowskiej i Słowackiego, Przemysłowej Zwolińskiego, Targowej, Targowej i Reymonta, Słowackiego, Krakowskiej, Osada Dolna, 1 Maja.	2016		1237

Bilans terenów objętych planami miejscowymi i przeznaczonych pod zabudowę.

Kategorie przeznaczenia terenu w planach miejscowych	Pow. w ha		
	Zabudowane i zagospodarowane	Niezabudowane i niezagospodarowane	Razem
Zabudowa mieszkaniowa z usługami (M,U).	50,7	15,1	65,8
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN).	249,3	78,7	328,0
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW).	18,4	7,8	26,2
Zabudowa usługowa (U).	85,2	34,0	119,2
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy (P).	108,4	128,9	237,3
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw (KS).	5,6	1,0	6,6
Ogółem tereny budowlane objęte planami miejscowymi	517,6	265,5	783,1

Poniższe zestawienia określają wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych:

- ogółem:

Obręb	Powierzchnia kategorii przeznaczenia terenu (powierzchnia w ha)					
	M,U	MW	MN	U	P	KS
Nr 1	0	0	41,9	2,9	40,6	1
Nr 2	19,1	8,3	48,2	35,3	48,0	0,5
Nr 3	0	0	29,4	0	48,3	0
Nr 4	26,8	17,4	39,9	49,8	26,5	4,0
Nr 5	6,1	0,5	27,6	15,7	59,1	0
Nr 6	0	0	12,4	1,7	0	0
Nr 7	13,8	0	86,9	12,6	5,0	1,1
Nr 8	0	0	41,7	1,2	9,8	0
Razem	65,8	26,2	328	119,2	237,3	6,6

- w tym niezabudowanych i niezagospodarowanych:

Obręb	Powierzchnia kategorii przeznaczenia terenów niezabudowanych i niezagospodarowanych (powierzchnia w ha)					
	M,U	MW	MN	U	P	KS
Nr 1	0	0	4,1	0	29,2	1
Nr 2	0	7,8	15,2	4,6	12,9	0
Nr 3	0	0	13,8	0	43,1	0
Nr 4	1,4	0	1,2	10,4	20,9	0
Nr 5	5,8	0	10,1	15	19,3	0
Nr 6	0	0	3,2	1,7	0	0
Nr 7	7,9	0	13,7	1,1	1,4	0
Nr 8	0	0	17,4	1,2	2,1	0
Razem	15,1	7,8	78,7	34	128,9	1,0

4.1. Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych.

Opierając się na wnioskach z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych miasta przedstawionych w rozdziałach IV.1. i IV.2. opracowania oraz z oceny stanu zagospodarowania i uzbrojenia terenu można sformułować następujące ogólne uwarunkowania:

- a) nastąpi zahamowanie spadku liczby ludności i jej wzrost do roku 2045 na poziomie od 25 000 do 30 000 osób,
- b) poziom bezrobocia będzie się kształtował poniżej 9%,
- c) z uwagi na bardzo dobre warunki komunikacyjne z Łodzią i Warszawą oraz wysokie ceny mieszkań w tych ośrodkach wzrośnie migracja dobową (do pracy) ze zwiększeniem funkcji sypialniowych miasta,
- d) w bilansie zapotrzebowania na nową zabudowę wymagane jest uwzględnienie zwiększenia podaży terenów w celu przeciwdziałania zamrażaniu terenów budowlanych przygotowanych do zabudowy i uzbrojonych z obniżeniem cen gruntów,
- e) wielkość terenów usługowych wymaga uwzględnienia stanu zaludnienia obszaru w skali powiatu (49 tys mieszkańców),
- f) wielkość terenów produkcyjnych jest limitowana możliwością pozyskania terenów, stanem uzbrojenia obszarów oraz antropopresją na jednostki osadnicze, położone przy trasach komunikacyjnych,
- g) miasto nie znajduje się w sytuacji progowej rozwoju podstawowej infrastruktury technicznej:
 - posiada rezerwy w zaopatrzeniu w wodę dla celów konsumpcyjnych,
 - systemem oczyszczania ścieków obejmuje tereny gminy sąsiedniej,
 - główny punkt zasilania elektroenergetycznego zapewnia zaopatrzenie w energię,
 - istniejące dwie stacje redukcyjne gazu z wysokiego na średnie ciśnienie, zapewniają znaczące możliwości zaopatrzenia w gaz,

- h) miasto nie przekracza dopuszczalnych progów zadłużeniowych w budżecie samorządu a wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscyluje w granicach 7% -9% budżetu. Daje to kwotę od 4,5 mln zł do 6 mln zł na rok.

4.2. Chłonność obszarów o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W celu określenia granic obszaru charakteryzującego się w pełni ukształtowaną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej, przyjęto następujące kryteria:

- tereny niezabudowane nie przekraczające 30% powierzchni obszaru,
- tereny są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej i ulice,
- obszar posiada plany miejscowe z określonymi kategoriami przeznaczenia terenu pod zabudowę.

Na obszarze miasta wyznaczono granice jednej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejskiej, obejmującą pasmo zabudowy pomiędzy drogą ekspresową S8 a kolejką wąskotorową, z włączeniem zabudowanych fragmentów poza tymi granicami:

- przy ulicy Osada Dolna i Opoczyńskiej,
- przy ul. Jeżowskiej i Wałowskiej.

Tereny w granicach wymienionej struktury, posiadają gęstą sieć ulic z sieciami infrastruktury technicznej i zabudową o funkcjach mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych.

Użyty w sposób ogólny w przepisie art. 10 ust. 5 do 7 warunek szacowania chłonności, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, odniesioną do powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy ma planistyczny sens w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. W stosunku do terenów usługowych (w tym usług sportu, rekreacji itp.) oraz terenów produkcyjnych magazynów i składów, określanie chłonności parametrem powierzchni użytkowej czy w odniesieniu do wskaźników demograficznych, nie znajduje zastosowania.

Dla oszacowania chłonności terenów niezabudowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przyjęto następujące wskaźniki charakterystyczne dla zabudowy na obszarze miasta:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wielorodzinnej przy wysokości budynków do 4 kondygnacji, od 0,5 do 1,5,
 - dla zabudowy jednorodzinnej przy wysokości budynków do 2 kondygnacji, od 0,3 do 0,8,
- b) wskaźnik powierzchni terenu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 1,5 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 5 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 5 m²,
- c) wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca (spis ludności i mieszkań 2011r.) - 22 m²/osobę w zabudowie wielorodzinnej, 28 m²/osobę w zabudowie jednorodzinnej, z uwagi na zmianę standardów w nowej zabudowie jednorodzinnej (budynki zamieszkałe przez rodzinę 2+2 lub 1+2+1 o powierzchni użytkowej średnio 140 m²) wskaźnik ten może wzrosnąć do 35 m²/osobę.

Poniższe zestawienie określa potencjalną chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej w terenach niezabudowanych położonych w strefie zwartej zabudowy.

Funkcje zabudowy	Pow. w ha	Chłonność obszarów	
		powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Liczba mieszkańców
Zabudowa mieszkaniowa z usługami	9,3	18600	850
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	45,3	90600	2600
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7,8	52000	2400
Razem	62,4	161200	5850

4.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Planami miejscowymi przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową tereny położone poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej.

Dla oszacowania chłonności terenów niezabudowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto wskaźniki charakterystyczne dla zabudowy na obszarze miasta określone w rozdziale 4.2. opracowania.

Funkcje zabudowy	Pow. w ha	Chłonność obszarów	
		powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Liczba mieszkańców
Zabudowa mieszkaniowa z usługami	5,8	11600	500
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	33,4	66800	1900
Razem	39,2	78400	2400

4.4. Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych ustaleniami planów miejscowych (nowej zabudowy) określona jest w poniższym zestawieniu:

Funkcje zabudowy	Pow. w ha	Chłonność obszarów	
		powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkańców
Zabudowa mieszkaniowa z usługami	15,1	30200	1350
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	78,7	157400	4500
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7,8	52000	2400
Razem zabudowa mieszkaniowa	101,6	239600	8250
Zabudowa usługowa	34,0	Brak danych	-
Zabudowa produkcyjna	128,9	Brak danych	-
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw	1,0	Brak danych	-

Opierając się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozie demograficznej oraz możliwościach finansowych miasta zestawiono podstawowe uwarunkowania rozwoju zabudowy.

1. Stan zagospodarowania obszaru miasta w zakresie dróg i sieci infrastruktury technicznej wskazuje na:

- położenie obszarów nowej zabudowy w terenach uzbrojonych lub w styczności do ulic i sieci infrastruktury technicznej,

- niezbędne ponoszenie nakładów wyłącznie na realizację ulic i sieci rozprawiających, wewnątrz obszarów (szacunkowy wskaźnik zobowiązań finansowych z tytułu uchwalenia planu wynosi 0,5 mln zł na 1 ha terenów budowlanych brutto).
- 2. Z treści planszy „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” wynika charakterystyka rozmieszczenia przestrzennego wolnych terenów:
 - położone są w znacznym rozproszeniu, w formie pojedynczych działek budowlanych, w osiedlach zabudowanych w 80% - 90%,
 - obejmują fragmenty nieruchomości przylegające do istniejących ulic, tworzących enklawy, w ukształtowanych pasmach zabudowy,
 - jedynie na niewielkich fragmentach tworzą większe kompleksy osiedlowej zabudowy w rejonie: ul. Żeromskiego i Prusa, Fawornej, Jeziorańskiego i Paska (kompleksy o pow. 1-2ha zabudowy jednorodzinnej) o różnym stopniu przygotowania (brak parcelacji na gruncie).
- 3. Struktura władania nieruchomościami niezabudowanymi i przeznaczonymi pod zabudowę na obrzeżach miasta jest jednorodna w 90% własności prywatnej o bardzo niekorzystnym ukształtowaniu granic nieruchomości (działki wąskie o znacznym wydłużeniu), w terenach nie poddanych parcelacji.
- 4. Tereny budowlane położone w strefie ukształtowanej zwartej struktury zabudowy miejskiej to:
 - pojedyncze działki budowlane pozostawione bez zabudowy i traktowane przez właścicieli jako lokata kapitału (bez jednoznacznych przepisów podatkowych stymulujących zabudowę nie będą zabudowane),
 - tereny na zapleczu zabudowanych pasm, bez odrębnego dostępu do drogi publicznej (rejon ul. Księża Domki, 1-Maja, Aleksandrówka i Osada Dolna),
 - peryferyjnie położony kompleks działek zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Prusa i Dolnej,
 - kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Batorego.
- 5. Potencjał ekonomiczny miasta jest znaczący i umożliwia:
 - przeznaczenie pod inwestycje, rocznie w granicach 7% - 9% budżetu co daje kwotę od 4,5 mln zł do 6 mln zł na rok,
 - przy skierowaniu połowy tej kwoty (pozostała część przeznaczona będzie na inwestycje w istniejącej zabudowie) istnieje możliwość wydatkowania kwoty 3 mln zł na rok, na przygotowanie terenów nowej zabudowy jednorodzinnej (tereny zabudowy wielorodzinnej nie wymagają nakładów) na obszarze 6 ha.
- 6. W perspektywie do roku 2020, nie należy się spodziewać znaczących wydatków na przygotowanie nowych terenów zabudowy. Okres od wskazania terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta do parcelacji i przygotowania do zabudowy pod względem infrastrukturalnym wynosi od 5 do 8 lat.

W bilansie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy uwzględniono poniższe przesłanki:

1. Wyznaczone ustaleniami planów miejscowych tereny budowlane (niezabudowane) pokrywają zapotrzebowanie dla 8250 mieszkańców (239 600m² powierzchni użytkowej na 101,6 ha) w tym w zabudowie:
 - mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej 82 200 m² powierzchni użytkowej na 22,9 ha),
 - jednorodzinnej (157 400 m² powierzchni użytkowej na 101,6 ha).
2. Prognoza demograficzna (na rok 2045), zakłada maksymalną liczbę mieszkańców od 25 000 do 30 000 osób.
3. Już wyznaczone tereny budowlane (niezabudowane), planami miejscowymi, zabezpiecza zapotrzebowanie dla 8250 mieszkańców.
4. Niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów budowlanych, maksymalnie dla 4 250 mieszkańców.
5. Przy zachowaniu dotychczasowych proporcji obszarów zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej jak 4 do 1, występuje potrzeba wyznaczania głównie kompleksów nowej zabudowy jednorodzinnej.

6. Tereny nowej zabudowy mieszkaniowej, wymagają wyznaczenia kompleksów o łącznej powierzchni ca 75 ha.
7. W celu stworzenia zjawiska konkurencji (zwiększenia podaży a co za tym idzie obniżenia ceny gruntów) oraz uwzględnienia niepewność procesów rozwojowych, niezbędne jest zwiększenie zapotrzebowania na tereny o 30%.
8. Maksymalne zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (poza terenami już wyznaczonymi planem miejscowym), może wynieść dla zabudowy mieszkaniowej do 95 ha (do 475 tys m² powierzchni użytkowej).
9. Z analizy sytuacji społecznej wynika, że rezerwa wyznaczonych terenów usługowych o powierzchni 34 ha jest wystarczająca dla realizacji obiektów użyteczności publicznej i **nie występuje potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów zabudowy usługowej.**
10. Planami miejscowymi wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy oraz obiekty obsługi komunikacji na powierzchni 130 ha, aktualnie niezabudowanej i niezagospodarowanej. Taka kategoria przeznaczenia pod zabudowę, nie jest mierzalna powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta. Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych na ten cel są:
 - wielkość nakładów, jakie może skierować samorząd pod realizację zadań przystosowania terenu pod zabudowę,
 - warunki ochrony środowiska przyrodniczego i zamieszkania terenów sąsiednich.
 Potencjalnymi terenami o takiej funkcji są obszary położone:
 - w południowej części miasta w rejonie ul. Krakowskiej (wymagają budowy ulic dojazdowych o łącznej długości 1 km z sieciami infrastruktury technicznej),
 - w rejonie węzła Rawa-Północ, wymagające wyprzedzającej budowy drogi zbiorczej od ul. Zamkowa Wola do ronda na węźle.
 Wielkość tych terenów jest szacowana na poziomie ca 80 ha co stanowi w skali miasta znacząca ofertę terenową, powiększającą tereny już wyznaczone w planach miejscowych.

5. Wnioski.

5.1. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarze z w pełni ukształtowaną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej.

Tereny produkcyjne magazyny i składy:

- drogi (1,5 km) na obszarze w rejonie ul. Białej,
- drogi (1,4 km) na obszarze (strefa) w rejonie ul. Miodowej
- droga (0,7 km) na obszarze w rejonie ul. Targowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- przedłużenie ul. Kaźmierza Wielkiego (0,6 km).

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (20 ha).

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarem o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej.

Tereny produkcyjne magazyny i składy:

- droga (0,7 km) na obszarze w rejonie ul. Opoczyńskiej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (15 ha).

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach poza już wyznaczonymi terenami pod zabudowę w planach miejscowych.

Tereny produkcyjne magazyny i składy:

- drogi (0,9 km) udostępniające obszar w rejonie ul. Krakowskiej,

Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (95 ha).

5.2. Możliwości finansowania zadań własnych gminy na terenach nowej zabudowy.

W prognozie finansowej samorządu (rozdział IV.2.2. opracowania) sformułowano wskaźnik potencjału ekonomicznego, jaki może być skierowany na realizację przygotowania terenów pod nową zabudowę.

Należy przyjąć dodatkowo w stosunku do ustalonych wskaźników budżetu do roku 2020:

- stały wzrost dochodów miasta w tempie o 2% do 3% rocznie,
- wzrost wpływów do budżetu, z udziału w podatku od osób prawnych przy stabilnej wysokości dochodów od osób fizycznych.

Należy również uwzględnić potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z ogólnym rozwojem przestrzennym miasta (rozbudowa układu komunikacyjnego).

- droga zbiorcza (przedłużenie ul. Targowej) od ul. Zamkowa Wola do ronda na węźle Rawa-Północ o długości 0,7 km,
- droga lokalna od ul. Skierniewickiej do ul. Mszczonowskiej (1,2 km) z mostem na rz. Rawce,
- droga zbiorcza (przedłużenie ul. Fawornej) od ul. 1-Maja do ul. Jeżowskiej (0,8 km),
- droga lokalna (0,2 km), przedłużenie ul. Opoczyńskiej do ul. Zamkowa Wola z przepustem na rz. Rylce.

Z analiz zawartych w rozdziale IV.2. wynika podstawowy wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta, oscylujący w granicach 7-9 % budżetu. Daje to kwotę od 4,5 mln zł do 6 mln zł na rok. Analizowany okres kierunkowy obejmuje 30 lat co daje kwotę 135 do 180 mln zł., z możliwością powiększenia z uwagi na 2-3% wzrost dochodów.

Możliwe do wyznaczenia tereny nowej zabudowy, poza obszarami wyznaczonymi planem miejscowym, położone są stycznie do sieci ulic i są w zasięgu sieci infrastruktury technicznej w związku z czym potencjał finansowy dotyczył będzie realizacji dróg dojazdowych i sieci rozdzielczej w obszarach. Opierając się na wskaźniku zobowiązań finansowych samorządu, w istniejących prognozach finansowych do sporządzanych planów miejscowych, należy przyjąć skalę zobowiązań w wysokości 0,5 mln zł /ha.

Z bilansu zadań dotyczących nowej zabudowy oraz pozostałych potrzeb inwestycyjnych wynikają następujące wskaźniki:

- budowa dróg podstawowego układu komunikacyjnego o długości 8,7 km,
- przystosowanie terenów pod zabudowę o powierzchni 130 ha.

Zakładając wskaźniki cenowe na poziomie:

- 4500 zł/m bieżący ulicy,
- budowa mostu na rzece Rawce ca 10 mln zł,
- budowa przepustu na rz. Rylce ca 0,4 mln zł,
- 1450 zł/m bieżący sieci uzbrojenia terenu,

budowa 1 m bieżącego drogi może osiągnąć poziom 6000 zł.

Łączny koszt zadań drogowych w okresie 30 lat wyniesie 72 mln zł.

Łączny koszt przystosowania terenów do zabudowy wyniesie 65 mln zł.

Nakłady finansowe mogą sięgać kwoty 137 mln zł.

Możliwości finansowe samorządu nie są barierą rozwoju funkcji mieszkaniowych miasta w perspektywie do 2045 r.