



Banaszczyk - Bargieła
Pracownia Urbanistyczna

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXIII/168/16 Rady Miasta
Rawa Mazowiecka z dnia
29 grudnia 2016r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst studium z rysunkiem

Dariusz Misztal

Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka

Projektant studium:

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

Rawa Mazowiecka, grudzień 2016 r.

Spis treści

L.p.	Rozdział	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	4
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	4
2.1.	Podstawowe uwarunkowania rozwoju.	4
2.2.	Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.	16
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	17
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	20
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	20
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	26
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	28
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	28
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	28
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	32
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	33
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	36
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	38
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	40
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	41
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	41
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	41
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	41
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	42
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	42
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	42
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	42
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	42
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	43
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	43
4.11.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	43
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	43
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	44
5.	Synteza i wnioski.	44
5.1.	Synteza ustaleń studium.	44
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	46
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	48-49
	Rysunek studium - Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju.	W załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka sporządzane jest w oparciu o przepisy:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie projektu STUDIUM (IV edycja) jest wyrazem realizacji uchwały Nr XXXIX/299/14 z dnia 3 września 2014 r. 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 2014 r.

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest czwartą edycją STUDIUM. Na potrzebę sporządzenia STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- uwzględnienie wniosków inwestorów wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, a co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego STUDIUM,
- postępujący proces eliminacji funkcji produkcyjnych z terenów mieszkaniowych,
- konieczność weryfikacji zasad rozwoju infrastruktury technicznej oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze miasta. Przedmiotem STUDIUM jest obszar miasta w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia miasta, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej,

- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Kierunki rozwoju przestrzennego określone tekstem i odwzorowane na rysunkach STUDIUM korelują z treścią uwarunkowań rozwoju przestrzennego odwzorowanych na planszach studialnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego, załączonych do odrębnych opracowań planistycznych studium.

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

Miasto jest złożonym systemem, który rozwija się w wyniku niezależnych działań ludzi i podmiotów gospodarczych, będących autonomicznymi elementami tego systemu. Gospodarka miasta polega na koordynacji lub ukierunkowaniu tych działań tak, aby system rozwijał się we właściwym kierunku. Jednym z narzędzi koordynacji są dokumenty planistyczne:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju miasta. Przyjmuje się zrównoważony rozwój obszaru miasta jako podstawę do formułowania kierunków zasad i warunków zagospodarowania. Określona w STUDIUM polityka przestrzenna odpowiada zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni miasta,
- kierunkujące sporządzanie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,

- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla miasta.

1.4. Dokumentacja studium.

W skład dokumentacji studium wchodzi następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” – styczeń 2016 r.,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” - październik 2016 r.,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium – październik 2016 r.

2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

2.1. Podstawowe uwarunkowania rozwoju.

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” luty 2016 r. z planszą graficzną w skali 1:10 000 (dla celów prezentacji w skali 1:5 000). W syntezie uwarunkowań wymieniono te czynniki rozwoju, które mają wpływ dodatni lub ujemny. Czynniki neutralne, opisane w tekście uwarunkowań, nie zamieszczono w syntezie, jako nieistotne dla rozwoju miasta.

Położenie w systemie osadniczym kraju.

Miasto umiejscowione jest w strukturze siedzib powiatów ziemskich jako ośrodek ponadlokalny. W skład powiatu ziemskiego wchodzi gminy: Biała Rawska, Cielądz, Regnów, Rawa Mazowiecka, Sadkowiec i miasta Biała Rawska i Rawa Mazowiecka. Obszar powiatu o powierzchni 646,6 km² z ludnością w liczbie 49 200 osób. Miasto wchodzi w skład pasma aglomeracji łódzko-warszawskiej.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do ważniejszych zadań należą:

- ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych,
- dostosowanie dróg wojewódzkich Nr 707, 725 i 726 do docelowej klasy dróg głównych,
- ochrona obiektów i obszarów wynikająca z przepisów o ochronie zabytków,
- ochrona obiektów i obszarów wynikająca z przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowany) oraz rezerwat przyrodniczy „Rawka”).

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):

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

Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020:

- 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.

Uwarunkowania wynikające z ustaleń planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego (Ustalenia dla obszaru miasta Rawa Mazowiecka):

- miasto historyczne z układem przestrzennym wpisanym do rejestru zabytków,
- ochrona obiektów i obszarów o unikatowych walorach kulturowo-krajobrazowych,
- ochrona reprezentatywnych obiektów i obszarów zabytkowych,
- centrum turystyczne i rekreacji niedzielnej,
- Obszar Chronionego Krajobrazu,
- węzeł komunikacyjny dróg krajowych,
- ponadlokalne szlaki turystyczne (samochodowe, rowerowe),
- strefa wód geotermalnych,
- ponadlokalny biegun wzrostu w skali województwa,
- miasto w strategicznym rejonie rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o główne węzły transportowe,
- miasto ośrodkiem usługowym dla obszaru powiatu,
- specjalizacja sektorowa w przetwórstwie spożywczym,
- docelowy system obszarów chronionych w dolinie rzeki Rawki,
- stworzenie unikatowego ośrodka historycznego o randze krajowej z rewitalizacją i rewaloryzacją,
- podregion kulturowy rawski,
- archeologiczny park kulturowy „Anielska Góra”
- utrzymanie charakteru zagospodarowania i zachowanie istniejącego krajobrazu kulturowego,
- wielofunkcyjna strefa turystyczna Rawska,
- szlak literacki (samochodowy),
- szlak parków krajobrazowych.
- 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.
- utrzymanie istniejącego gazociągu Tomaszów – Mszczonów i budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Rawa Mazowiecka - Kielce,
- utrzymanie stacji elektroenergetycznej.

Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury przestrzennej zagospodarowania miasta.

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).

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 pod urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zabudowa mieszkaniowa.

Na łącznym obszarze 318 ha występują budynki mieszkalne w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Dominującą formą, zajmującą 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.

Zabudowa usługowa.

Na terenie miasta istnieją usługi:

- o znaczeniu lokalnym dla obsługi mieszkańców, w tym obiekty: administracji, finansów, bezpieczeństwa publicznego, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, kultury, kultury fizycznej sportu i rekreacji, kościelne i sakralne, handlu i gastronomii, usług komunalnych, transportu zbiorowego,
- o znaczeniu ponadlokalnym w tym: administracji powiatowej, szpitala, przychodni zdrowia, opieki społecznej szkół ponadgimnazjalnych, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, poradnia psychologiczno-pedagogiczna, Urząd Skarbowy, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Sąd Rejonowy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny.

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., LOGIS S.A., QUICK-MIX Sp. z o.o., FAM CYNKOWANIE OGNIOWE S.A., MGL Sp. z o.o., ZTS HAGMED Sp. j., ELSAM Sp. z o.o.

Komunikacja.

Dobre położenie w stosunku do głównych dróg komunikacji międzynarodowej (węzły Rawa Północ i Rawa Południe na drodze S8) oraz drogi krajowej 72 i wojewódzkich Nr 707, 725, 726). Gęsta sieć dróg lokalnych (powiatowych i gminnych) o łącznej długości 49 km. Niska liczba miejsc postojowych na parkingach publicznych i zatokach postojowych. W zakresie obsługi transportu samochodowego istnieją cztery stacje paliw oraz około 40 warsztatów samochodowych. Komunikację zbiorową zapewniają wyłącznie linie zewnętrzne.

Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę.

Występują rezerwy wód z warstw czwartorzędowych. Trzy studnie komunalne w Boguszycach, jedna w rejonie ul. Tatar oraz dwa zakładowe ujęcia wody.

Stacja uzdatniania wody przy ul. Kolejowej o wydajności stacji 400 m³/h, wspomagana przez stację Tatar, zabezpieczają w całości zapotrzebowanie na wodę zgłaszane przez mieszkańców oraz rozwijający się przemysł.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Parametry systemu kanalizacji sanitarnej w Rawie Mazowieckiej:

- a) długość sieci kanalizacyjnej:
 - kanały grawitacyjne – 30 600 m,
 - kanały tłoczne 374 m,
- b) przepompownie - 1 centralna + sieciowe,
- c) poziom skanalizowania istniejącej zabudowy - 86%,
- d) rezerwa przepustowości istniejącej sieci - 100%.

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

Ogółem oczyszczalnia obsługuje ścieki od 21 035 RLM, przepustowość hydrauliczna oczyszczalni wykorzystywana jest w 20 – 30%.

System odprowadzania i oczyszczania wód opadowych.

System odprowadzania wód opadowych opiera się na lokalnych kolektorach kanalizacji deszczowej z ujściami do rz. Rawki i Ryłki. 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.

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 17 ha.

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 trzech kotłowni: w tym jednej kotłowni gazowo-olejowej i dwóch kotłowni na miat węglowy Nr 4 i 5,
- c) osiedle 9 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.

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.

Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Historia miasta sięga XIII wieku. W gminnej ewidencji zabytków umieszczono 79 obiektów i obszarów, w tym 34 obiekty umieszczone w rejestrze zabytków. Koncentracja obiektów występuje w obrębie śródmieścia, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obiekty zabytkowe stanowią o znaczących walorach kulturowych.

Warunki i jakości życia mieszkańców.

Obszary zagrożeń środowiska zamieszkania mogą wystąpić 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.

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.

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.

Prognoza demograficzna.

Liczba stałych mieszkańców miasta na koniec 2015 r. wynosi 17 576 osób.

Przyrost naturalny (średni +32 osoby na rok) i saldo migracji ujemne (-60 osób rocznie) z tendencją malejącą.

Przy założeniu zaistnienia zjawisk:

- prorodzinna polityka na szczeblu krajowym podniesie wskaźnik dzietności w mieście,
- osłabienie migracji poza granice Polski z uwagi na sytuację migracyjną 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 realizacji zakładów produkcyjnych na terenach stanowiących ofertę przeznaczoną na ten cel,
- przygotowanie znaczącej oferty terenów pod budownictwo mieszkaniowe, obniżające wartość gruntów i umożliwiające realizację mieszkań dla osób podejmujących pracę w nowych zakładach.

Prognoza wzrostu liczby mieszkańców może się przedstawiać 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.

Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Wyszczególnienie gruntów	Pow. ogółem w ha	%
- Skarbu Państwa	123,08	5,9
- w użyt. wieczystym	38,24	2,8
- spółek SP	0	0
- gmin	187,48	13,5
- gmin w użyt. wieczystym	69,24	5,0
- gmin i osób prawnych	2,20	0,2
- osób fiz. Gosp. rolnych	537,79	38,8
- osób fizycznych pozostałe	250,82	18,1
- spółdzielni	1,09	0,1
- kościołów	10,29	0,7
- wspólnot gruntowych	0	0
- powiatów	130,74	9,5
- powiatów w użyt. wieczystym	0	0
- województw	0,54	0
- województw w użyt. wieczystym	0	0
- spółek prawa handlowego	75,51	5,4
Powierzchnia ewidencyjna	1427,02	100

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%), stanowiące o wielkości oferty inwestycyjnej terenów pod zabudowę.

Ceny gruntów są wysokie i kształtują się od 25 zł/m² do 200 zł/m², w zależności od położenia, wielkości działki budowlanej i funkcji zagospodarowania terenu. Zauważalne jest zjawisko zamrażania terenów budowlanych przygotowanych do zabudowy i uzbrojonych. Właściciele nieruchomości traktują te tereny jako lokatę kapitału, bez zamiaru ich sprzedaży

lub zabudowy. Nie istnieją czynniki ekonomiczne (podatki) zniechęcające do blokowania takich terenów. Przeciwdziałanie tym zjawiskom, wymaga znacznego zwiększenia podaży terenów budowlanych wprowadzających konkurencję, a co za tym idzie obniżenie cen działek budowlanych i zwiększenie obrotu nieruchomościami.

Uwarunkowania ekonomiczne.

Wieloletnia Prognoza Finansowa 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. Wielkość dochodów zakłada się na poziomie 64 mln zł na rok. Wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscylujący w granicach 7-9 % budżetu. Daje to kwotę od 4,5 mln zł do 6 mln zł na rok.

Uwarunkowania środowiskowe.

Klimat.

Charakterystyka ogólna klimatu:

- 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 590 mm, suma dni z opadem 135,7 na rok,
- emitory zanieczyszczeń: w otoczeniu obszarów występują emitory 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).

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Nie występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu z tytułu warunków geomorfologicznych, morfologicznych i hipsometrycznych.

Zróznicowanie hipsometryczne charakteryzują następujące wskaźniki:

- najniższy punkt 135 m n.p.m (rejon rz. Rawki w północnej części miasta),
- najwyższy punkt 175 m 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 20 m.

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 35 ha, średnia głębokość 2,3 m, pojemność 800 tys. m³, wysokość piętrzenia 5,5 m) oraz zbiornik „Tatar” (powierzchnia 18 ha, średnia głębokość 1,2 m, pojemność

220 tys. m³, wysokość piętrzenia 0,7 m nad poziom wody zbiornika „Dolna”) zasilane przepływowo przez Rawkę. Cieki powierzchniowe w obrębie miasta są ściśle związane hydraulicznie z I poziomem wód podziemnych. Fragmenty dolin rzecznych objęte są obszarami:

- szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100,
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Warunki hydrogeologiczne.

Warunki hydrogeologiczne w obrębie miasta są bardzo zróżnicowane. 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. Znaczna zasobność wód, umożliwia zaopatrzenie w wodę dla celów konsumpcyjnych i przemysłowych.

Warunki gruntowo-wodne.

Grunty powierzchniowe gminy ze względu na ich charakterystykę geotechniczną można podzielić na następujące grupy:

- grunty sypkie,
- grunty spoiste,
- grunty organiczne – nienośne i słabonośne piaski i 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.

Udokumentowane złoża geologiczne obejmują teren w rejonie ul. Księża Domki:

- obszary i tereny górnicze Rawa Mazowiecka i Rawa Mazowiecka I, złoża zagospodarowane, eksploatowane okresowo,
- złoża Rawa Mazowiecka II zagospodarowane, eksploatowane okresowo,
- złoża iltów „Duchowizna” przy ul. Reymonta (nieeksploatowane).

Świat roślinny.

Charakterystyka ogólna świata roślinnego:

- na terenach ekstensywnie użytkowanych gospodarczo, w szczególności obrzeżach lasu, dolin rzecznych oraz murawach napiaskowych, występują gatunki entomofauny 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 łęgowego),
- 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.

Lasy i grunty leśne zajmują 85 ha. Większość drzewostanu zalicza się do II klasy wiekowej, podklasy b i jest w dobrym stanie ogólnym. Tereny zieleni parkowej obejmują łącznie powierzchnię 6,5 ha. Ogrody działkowe położone są w kilku kompleksach (rejon ul. Skierniewickiej i Katowickiej) o łącznej powierzchni 9 ha. Zieleni cmentarna przy ulicy Solidarności o pow. 7,2 ha.

Świat zwierzęcy.

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, rzadkich gatunków łęgowych: derkacz, puszczyk, zimorodek, brzegówka, remiz, srokosz, 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 rżesorek rzeczek oraz z płazów: żekotka nadrzeczna 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. Z saków 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.

Szczególne obszary środowiska.

Na obszarze miasta, występują tereny włączone do granic rezerwatu przyrody "Rawka", obejmujące koryto rzeki Rawki ze starorzeczami oraz pasem terenu o szerokości 10 m, przylegającym do brzegów rzeki. Rezerwatem objęto również zbiorniki wodne Dolna i Tatar w linii brzegu.

Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" obejmuje fragment miasta rozciągnięty na linii północ – południowy zachód 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.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Na obszarze miasta Rawy Mazowieckiej podjęto 48 uchwał w sprawie miejscowych planów (zmian planów) zagospodarowania przestrzennego obejmujących wszystkie tereny w granicach administracyjnych miasta. W bilansie terenów objętych planami miejscowymi, największe powierzchnie zajmują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa produkcyjna.

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow. w ha
Zabudowa mieszkaniowa z usługami (M,U).	65,8
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN).	328,0
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW).	26,2
Zabudowa usługowa (U).	119,2
Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (P).	237,3
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw (KS).	6,6
Ogółem tereny zabudowane objęte planami miejscowymi	783,1
Pozostałe tereny (rolnicze, leśne, zieleni miejskiej, wody powierzchniowe i komunikacyjne)	643,9
Razem	1427

Z wyznaczonych terenów budowlanych dotychczas nie zagospodarowano 265,5 ha w tym przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną 128,9 ha, mieszkaniową jednorodziną 79 ha, zabudowę wielorodzinną 15,1 i usługową 34,0 ha.

Synteza uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych.

Zakłada się następujące uwarunkowania rozwoju miasta:

- 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 sypialnianych 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, w celu obniżenia 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.

Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.

- 1) wyznaczone ustaleniami planów miejscowych tereny budowlane (niezabudowane) pokrywają zapotrzebowanie dla 8250 mieszkańców (239 600 m² 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 zabezpieczają 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 niepewności 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, składy i magazyny 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 zabudowę produkcyjną, magazyny i składy oraz obiekty obsługi komunikacji są:

- potencjał finansowy samorządu, jaki może być przeznaczony 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 znaczącą ofertę terenową, powiększającą tereny już wyznaczone w planach miejscowych.

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

- 1) 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:
 - a) na terenach produkcyjnych magazynowych i składowych:
 - 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,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przedłużenie ul. Kazimierza Wielkiego (0,6 km),
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (20 ha),
- 2) potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy, poza obszarem o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejskiej:
 - a) na terenach produkcyjnych, magazynowych i składowych droga (0,7 km) na obszarze w rejonie ul. Opoczyńskiej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (15 ha).
- 3) 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:
 - a) na terenach produkcyjnych, magazynowych i składowych drogi (0,9 km) udostępniające obszar w rejonie ul. Krakowskiej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (95 ha).

Możliwości finansowania zadań własnych gminy na terenach nowej zabudowy.

Zakłada się:

- 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 mln zł 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 ca 10 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.

2.2. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów oraz wskaźniki zagospodarowania.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania obszaru miasta.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu nawiązujące do najcenniejszych historycznie obszarów zabudowy.
3.	Stan środowiska	
3.1.	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Występowanie rezerw decyduje o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych, w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.2.	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (Rezerwat przyrody, chronionego krajobrazu) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych) w dolinie Rawki.
3.3.	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o objęciu rewitalizacją obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do dróg ekspresowej, krajowej i wojewódzkich.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój: <ul style="list-style-type: none"> - sfery produkcji i usług bazującej na zbliżeniu do węzłów drogowych, na drodze ekspresowej, - zabudowy mieszkaniowej w zwartej strukturze przestrzennej miasta, a po jej wyczerpaniu w terenach odpowiednich dla funkcji mieszkaniowej.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów oraz wskaźniki zagospodarowania.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania ograniczają rozwój miasta, zmuszając do tworzenia ofert terenowych (zwiększenia podaży) obniżających cenę gruntu, wprowadzając element „gry w miasto” pomiędzy właścicielami terenów.
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania, wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Stan rozbudowy systemów, z występowaniem rezerw (brak znaczących sytuacji progowych) umożliwia rozwój zabudowy miejskiej.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych miasta. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych, są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja, jaką będzie pełnić miasto. Opierając się na ustaleniach strategii rozwoju miasta na lata 2014 - 2020, można przytoczyć mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia oraz misję i cele rozwojowe miasta.

Mocne strony:

- korzystne centralne położenie na tle kraju a także w stosunku do istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego (drogi ekspresowe, autostrady),
- dobry stan środowiska, czyste wody rzek i zalewów rekreacyjnych,
- korzystna struktura wiekowa ludności – duży odsetek ludności w wieku produkcyjnym i dodatni przyrost naturalny,
- tradycyjnie ukierunkowane relacje pomiędzy sektorem przetwórstwa rolno – spożywczego a produkcją sadowniczo-rolniczą w rejonie,
- dobrze przygotowane tereny inwestycyjne – strefy przemysłowe,
- oferta terenów pod rozwój aktywności gospodarczej,
- znaczące zasoby rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowych,
- zabezpieczone podstawowe potrzeby bieżące, występowanie rezerw w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, dostaw gazu oraz energii elektrycznej,
- unikatowa wartość historyczna wybranych obiektów (kościół, zamek, park miejski),
- cykliczne imprezy kulturalne odbywające się na terenie miasta.

Słabe strony:

- niższy niż w innych gminach miejskich odsetek osób z wyższym wykształceniem.
- postępujący proces starzenia się społeczeństwa (wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym),
- występowanie zjawiska niskiego poziomu zamożności mieszkańców,
- niekorzystna struktura bezrobocia (m.in. duży odsetek osób długotrwale bezrobotnych w szczególności osób młodych),
- trudne warunki startu dla młodych ludzi,
- niekorzystna struktura usług (przewaga usług nierynkowych),
- umiarkowane tempo rozwoju średniej i drobnej przedsiębiorczości,
- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura turystyczna – w zakresie usług gastronomicznych i hotelowych,
- niedoinwestowana infrastruktura służby zdrowia,

- degradacja tkanki urbanistycznej centrum miasta,
- ograniczona infrastruktura dla osób niepełnosprawnych,
- niska aktywność społeczna mieszkańców.

Szanse:

- położenie w zbliżeniu do rynków zbytu, ośrodków dyfuzji wiedzy i nowych technologii (Łodzi i Warszawy),
- możliwość lokalizacji lotniska (transportowego i osobowego) w sąsiedztwie Rawy Mazowieckiej,
- utrzymanie trendu spadku bezrobocia,
- nowe inwestycje w strefach przemysłowych,
- podniesienie atrakcyjności turystycznej, w oparciu o istniejące obiekty rekreacyjne, zabytkowe i kulturowe.
- dobre warunki rozwoju sportów popularnych i rekreacji dla mieszkańców i turystów,
- zróżnicowanie oferty terenów budownictwa mieszkaniowego i stopniowa poprawa warunków mieszkaniowych,
- wzmocnienie tendencji do samo-zatrudnienia w sektorze usług oraz handlu.
- postępowanie procesu decentralizacji państwa (zwiększenie dochodów własnych samorządu miasta),
- dostęp do środków zewnętrznych (fundusze strukturalne, środki budżetu państwa),
- poprawa połączeń z aglomeracją warszawską i łódzką w wyniku przebudowy drogi ekspresowej,
- przyspieszenie procesu rewitalizacji centrum miasta,
- dalsza rozbudowa infrastruktury technicznej w tym sieci dróg, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Zagrożenia:

- drenaż ludności o wysokich kwalifikacjach do większych ośrodków (w tym Warszawy i Łodzi),
- negatywne procesy demograficzne (starzenie się społeczeństwa, malejący przyrost naturalny i rzeczywisty),
- postępujące ubożenie części społeczeństwa w wyniku braku dochodów i zwiększenie liczby osób zagrożonych patologiami społecznymi,
- niedostosowanie kwalifikacji zawodowych do wymagań rynku pracy,
- ograniczony rozwój zaplecza usługowego dla sfery gospodarczej,
- pogorszenie stanu bezpieczeństwa.
- brak działań z zakresu kumulowania kapitału z kilku źródeł w tym partnerstwa publiczno-prywatnego,
- brak kapitału, hamujący rozwój infrastruktury turystycznej,
- narastanie pasywnych i roszczeniowych postaw społecznych.

Misja miasta – cele nadrzędne.

„Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zrównoważony rozwój cywilizacyjny miasta oraz wzrost jego znaczenia na arenie regionalnej i krajowej”.

Cel generalny.

„Rawa Mazowiecka miastem atrakcyjnym do inwestowania i przyjaznym dla mieszkańców”.

Priorytety rozwojowe:**Rozwój bazy ekonomicznej miasta:**

- urządzenie i promocja stref biznesu,
- rozwój infrastruktury lokalnego handlu,
- tworzenie organizacji i zaplecza funkcji inkubacji przedsiębiorczości,
- wspieranie rozwoju nowych technologii,
- tworzenie zintegrowanego systemu promocji miasta w dziedzinie turystyki, rekreacji i przedsiębiorczości.
- wspieranie rozwoju turystyki, poprzez wykorzystanie zabytków, wydarzeń kulturalnych oraz walorów naturalnych,
- wspieranie działalności instytucji okołobiznesowych,
- tworzenie instrumentów wsparcia finansowego dla przedsiębiorców,
- organizacja sprawnej, systemowej obsługi inwestorów (w tym m.in. informacja finansowa, prawna,
- opracowanie i promocja produktów i atrakcji turystycznych.

Rozwój kapitału ludzkiego i aktywizacja rynku pracy:

- budowanie społeczeństwa informacyjnego (wyrównywania dysproporcji w zakresie dostępu i wykorzystania technik społeczeństwa informacyjnego),
- aktywizacja zawodowa absolwentów oraz osób pozostających bez pracy,
- wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży (realizacja programów stypendialnych),
- wspieranie tworzenia nowych miejsc pracy (w tym m.in. samozatrudnienie, organizowanie robót publicznych),
- rozwój placówek szkolenia zawodowego i zmian kwalifikacji,
- umacnianie placówek szkolnictwa średniego,
- tworzenie warunków imigracji absolwentów szkół wyższych do miasta,
- budowanie społeczeństwa obywatelskiego (wzmacnianie więzi lokalnych) i budowanie tożsamości, wspieranie integracji społecznej, podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców),
- podejmowanie i rozwijanie współpracy z partnerami krajowymi i zagranicznymi (umowy partnerskie z miastami bliźniaczymi, wymiana doświadczeń).

Poprawa standardów infrastrukturalnych w tym:a) w infrastrukturze technicznej:

- uzupełnianie sieci i modernizacja układu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym: parkingi, chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie, urządzenia bezpieczeństwa ruchu),
- rozwój infrastruktury i podnoszenie standardów sieci wodno-kanalizacyjnych,
- usprawnianie systemu energetycznego (gaz, energia cieplna, elektroenergetyka),
- usprawnienie systemu gospodarki odpadami (w tym m.in. modernizacja składowiska odpadów komunalnych Pukinin,

b) w infrastrukturze społecznej:

- modernizacja zasobów mieszkaniowych i przygotowywanie terenów dla budownictwa mieszkaniowego,
- modernizacja istniejącej bazy oraz uzupełnianie wyposażenia technicznego miejscowych placówek służby zdrowia, oświaty, kultury i sportu,
- stała poprawa funkcjonowania systemu pomocy społecznej (w tym dla osób niepełnosprawnych) i przeciwdziałanie marginalizacji mieszkańców miasta,
- przywracanie osobom niepełnosprawnym warunków (instytucjonalnych i materialnych) do sprawnego funkcjonowania w życiu społecznym i zawodowym,
- stała poprawa lokalnego systemu bezpieczeństwa cywilnego, sanitarnego i ekologicznego.

Rozwój funkcji wyższego rzędu:

- rewitalizacja najcenniejszych kulturowo obszarów miasta,
- aktywna promocja walorów turystycznych i rekreacyjnych miasta przy współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- ochrona zabytków poprzez stworzenie optymalnych warunków ich wykorzystania,
- modernizacja zasobów mieszkaniowych i przygotowanie terenów dla budownictwa,
- uzupełnianie wyposażenia technicznego miejscowych placówek służby zdrowia, oświaty, kultury i sportu,
- stała poprawa funkcjonowania systemu pomocy społecznej i przeciwdziałaniu marginalizacji mieszkańców miasta,
- stała poprawa lokalnego systemu bezpieczeństwa cywilnego, sanitarnego i ekologicznego.

W dziedzinie poprawy struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- rewitalizacja zaniedbanych obszarów i zespołów mieszkaniowych,
- rozwój i kształtowanie zróżnicowanych form środowiska mieszkaniowego,
- kształtowanie i urządzenie terenów usługowych,
- kształtowanie i urządzenie terenów produkcyjno-składowych,
- kształtowanie i podnoszenie rangi funkcji śródmiejskiej,
- kształtowanie terenów zieleni i rekreacji.

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Struktura przestrzenna miasta w części centralnej (w granicach określonych rz. Rawką, rz. Rylką, ul. Targową, ul. Reymonta, drogą ekspresową, ul. Przemysłową i ul. Browarną) jest ustabilizowana i nie podlega znaczącym zmianom. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą uzupełniania zabudowy, wymiany lub rewitalizacji zabudowy zdekapitalizowanej, stopniowej redukcji funkcji produkcyjnych na rzecz funkcji usługowych. Znaczącymi zmianami w strukturze przestrzennej miasta będzie postępująca zabudowa kolejnych terenów w strefach przemysłowych „Skierniewicka”, „Mszczonowska”, „Opoczyńska”.

Z dotychczasowych tendencji rozwojowych obszaru miasta wynikają następujące generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- rozwój ponadlokalnego centrum usługowego w rejonie ul. Targowej i Reymonta,
- dalszy rozwój stref przemysłowych w rejonie ulic: Skierniewickiej, Mszczonowskiej i Białej, Białej i Aleksandrówka, Opoczyńskiej i Reymonta, Opoczyńskiej i Krakowskiej,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach obszarów już zabudowanych, poprzez jej dogęszczanie,
- zajmowanie kolejnych terenów pod zabudowę jednorodzinną, na obrzeżach już istniejących osiedli mieszkaniowych.

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Obrazem przestrzennego rozwoju miasta, jest postępujące zagospodarowanie terenu obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Zmiany przeznaczenia terenów zostały określone w obowiązującym planie miejscowym. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa, miejsc pracy i wypoczynku. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

Dominującymi formami zabudowy mieszkaniowej w przestrzeni miasta będą:

- zabudowa jednorodzinna wypełniająca wolne przestrzenie miasta,
- zabudowa wielorodzinna w formie skoncentrowanych osiedli.

Realizacja funkcji mieszkaniowych nastąpi:

- a) na obszarach wolnych enklaw w terenach istniejącej zabudowy w szczególności w terenach ograniczonych granicami dolin rzeki Rawki i rzeki Rylki, ulicą Reymonta i drogą ekspresową,
- b) na obszarach o niskonakładowym przygotowaniu realizacji inwestycji i dostępnych komunikacyjnie, położonych stycznie z istniejącą zabudową,
- c) na obszarach przebudowy i rehabilitacji zabudowy w strefie staromiejskiej, w tym w ramach działań związanych z:
 - podnoszeniem standardów budynków nadających się do modernizacji,
 - likwidacją zabudowy substandardowej,
 - realizacją zabudowy plombowej z podporządkowaniem formy wymogom konserwatorskim,
- d) na terenach promowanych do zabudowy o niskiej intensywności w części zachodniej miasta, w tym tereny rozciągające się od ul. 1 Maja i Księża Domki, do północno - zachodniej granicy miasta.

W obszarach zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się zasady:

- określania terenów pod osiedlową zieleń rekreacyjną,
- określania terenów pod usługi osiedlowe,
- wyposażenia terenów pod zabudowę, co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

Dominującymi formami zabudowy tworzącymi miejsca pracy będą:

- usługi podstawowe (bezpośredniej obsługi mieszkańców w skali osiedla i dzielnicy) i ponadpodstawowe (nauki, szkolnictwa średniego, kultury i zdrowia w skali powiatu),
- zakłady produkcyjne rodzinne i przemysłowe, zakłady komunalne, zakłady obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne komunikacji.

Realizacja funkcji dających zatrudnienie nastąpi poprzez:

1) w sferze usług:

- umożliwienie realizacji obiektów (lokali) usługowych oraz nieuciążliwych zakładów produkcyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej,
- promowanie realizacji usług o znaczeniu ogólnomiejskim i powiatowym w centralnej części miasta,
- promowanie usług związanych z obsługą komunikacji w obszarach peryferyjnych miasta, z utrzymaniem dworca komunikacji autobusowej,
- promowanie terenów w otoczeniu zbiorników wodnych, pod rozwój funkcji obsługi turystycznej i rekreacyjnej;

2) w sferze produkcji usług produkcyjnych magazynów i składów:

- restrukturyzację istniejących zakładów,
- zagospodarowanie pustostanów kubaturowych i terenowych w istniejących zakładach,
- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci strategicznych terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w obszarach strefy przemysłowej „Skierniewicka” i „Mszczonowska” oraz w rejonach ulic: Białej i Aleksandrówka, Opoczyńskiej i Reymonta, Opoczyńskiej i Krakowskiej;

3) w sferze produkcji rolniczej:

- ochronę najcenniejszych kompleksów gruntów rolnych w rejonie wsi Ścieki oraz w rejonie ul. Reymonta.

Kierunki rozwoju miejsc wypoczynku:

Dominującymi formami zabudowy i zagospodarowania terenu tworzącymi miejsca wypoczynku będą:

1) w sferze rekreacji wypoczynkowej i ruchowej:

- tereny zieleni parkowej ochronnej i nadwodnej w dolinie rz. Rawki z rozbudową systemu ścieżek pieszych i rowerowych,
- połączone zbiorniki „Tatar” i „Dolna” w jeden akwen wodny umożliwiający uprawianie sportów wodnych i rekreacji nawodnej,
- kompleks krytej pływalni i terenów sportowych w rejonie zbiornika „Dolna”;

2) w sferze rekreacji turystyczno-krajobrazowej:

- a) eksponowanie – układu urbanistycznego części staromiejskiej miasta,
- b) utworzenie Archeologicznego Parku Kulturowego z eksponowaniem „Anielskiej Góry”,
- c) objęcie fragmentu miasta „Rawską Strefą Turystyczną”, obejmującego fragment staromiejski z zamkiem oraz dolinę rz. Rawki,
- d) uczytelnienie w obszarze miasta szlaków turystycznych o znaczeniu ponadregionalnym w tym:
 - szlaku pieszego Rawa Mazowiecka – Boguszyce,
 - Regionalnego Szlaku Parków Krajobrazowych (rowerowy),
 - Rogowskiej Kolejki Wąskotorowej,
 - szlaków samochodowych: „Zamków”, „Budownictwa Drewnianego”, „Dworów i Pałaców” oraz „Wielu Kultur”,
 - szlaku „Literackiego” i „Książąt Mazowieckich”.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru miasta przypisuje się kierunki rozwoju posiadające odzwierciedlenie w planie miejscowym i zmianach do tego planu. Kierunki rozwoju przekładają się na zestaw dopuszczalnych lub wykluczonych kategorii przeznaczenia terenu. Dla uczytelnienia struktury przestrzennej miasta - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych kierunkach lub zestawach kierunków rozwoju, wyodrębniono typy obszarów o określonych preferencjach i ograniczeniach. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów o preferowanych kierunkach rozwoju przestrzennego, zobrazowano na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Oznaczenie	Kierunki rozwoju obszarów
SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.
KP	Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta.
M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
M2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową.
PG(ZL)	Obszar wydobywania kopalin ze złóż z rekultywacją o kierunku leśnym.
R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.
R(ZL)	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami zalesień.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.

Oznaczenie	Kierunki rozwoju obszarów
RZ,ZD	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rodzinnymi ogrodami działkowymi.
Z	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej.
ZL	Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZP	Obszary zieleni parkowej.
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych.
W	Obszary wód śródlądowych powierzchniowych.
EE	Główny punktu zasilania elektroenergetycznego.
WW	Stacja uzdatniania wody.
GG	Stacja redukcyjna gazu.
KK	Teren kolejki wąskotorowej

Każdy z typów obszarów to wyraz polityki Samorządu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Polityka przekładana jest na kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i dopuszczalne lub preferowane zakresy tych zmian. Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia „polityki” w poszczególnych typach terenów:

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
SMU	Kształtowanie centrum mieszkaniowo-usługowego zabudowy śródmiejskiej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych.	- usługi wyłącznie nieuciążliwe, - realizacja zabudowy podporządkowana wymogom konserwatorskim.
KP	Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej.	- zachowanie funkcji placów i ciągów komunikacyjnych, - zagospodarowanie podporządkowane warunkom ekspozycji obiektów zabytkowych.	- teren komunikacyjny wyłączony z realizacji stałych budynków.
M1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - osiedlowa zieleń rekreacyjna i ogrody działkowe.	- usługi i zakłady produkcyjne, wyłącznie nieuciążliwe.
M2	Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia, w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usługi i zakłady produkcyjne, wyłącznie nieuciążliwe.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie i realizacja obiektów usługowych w tym: finansów, bezpieczeństwa, nauki, oświaty, kultury, zdrowia, handlu i bezpieczeństwa oraz obsługi komunikacji samochodowej, obejmujących obsługę ludności w skali miasta lub powiatu, - dopuszczalna realizacja obiektów techniczno-produkcyjnych, niekolidujących z funkcjami usługowymi. 	<ul style="list-style-type: none"> - wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć, zaliczonych do mogących, zawsze znacząco, oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
P	Rozwój miejsc pracy.	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni, obsługi komunikacji samochodowej oraz zakładowych miejsc, zbiorowego zamieszkania i usług, niekolidujących z funkcjami produkcyjnymi, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej, opartych na energii słonecznej, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej. 	<ul style="list-style-type: none"> - wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich.
PG(ZL)	Pozyskiwanie kopalin	<ul style="list-style-type: none"> - eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin, - preferowany leśny kierunek rekultywacji. 	<ul style="list-style-type: none"> - wykluczenie zabudowy.
R	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie produkcji rolniczej (polowej) - utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód, 	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej.
R(ZL)	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie produkcji rolniczej (polowej) - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja uzbrojenia terenu w tym ujęć wód, - promowane zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości i gruntów porolnych, 	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (hodowlanych lub ogrodniczych),
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek.	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień, w pasach przyległych do rzek, jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe, 	<ul style="list-style-type: none"> - tereny wyłączone z realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
RZ,ZD	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek. Ochrona obszarów zieleni działkowej.	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek, jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe, - istniejące rodzinne ogrody działkowe do zachowania, 	<ul style="list-style-type: none"> - tereny wyłączone z realizacji budynków, za wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem rodzinnych ogrodów działkowych,

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
Z	Ochrona istniejących i wprowadzanie nowych terenów zieleni ochronnej i nadwodnej.	- użytki zielone i zadrzewienia, docelowo utrzymywane w formie pół-naturalnej, - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej,	- tereny wyłączone z realizacji budynków,
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym, dotyczącym lasów,	- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
ZC	Zapewnienie ochrony pomników przyrody cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej,	- zakaz realizacji budynków, nie związanych z chowaniem zmarłych,
ZP	Ochrona obszarów zieleni parkowej.	- ochrona pomników przyrody, - zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyjątkiem obiektów związanych z parkiem,
ZD	Ochrona obszarów zieleni działkowej.	- istniejące rodzinne ogrody działkowe do zachowania,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyłączeniem związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych,
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód płynących i stojących.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyjątkiem obiektów związanych z rekreacją nadwodną,
EE	Zabezpieczenie miasta w dostawy energii elektrycznej	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,	- realizacja budynków, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem punktu zasilania,
WW	Zabezpieczenie miasta w dostawy wody.	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę,	- realizacja budynków, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody lub ujęcia wody,
GG	Zabezpieczenie miasta w dostawy gazu.	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w gaz,	- realizacja obiektów, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem stacji redukcyjnej gazu,
KK	Zachowanie zabytkowej kolejki wąskotorowej.	- teren realizacji obiektów transportu szynowego, - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej.	

3.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania, i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych lub treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa	
1	SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.	<ul style="list-style-type: none"> a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej, minimum: <ul style="list-style-type: none"> - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej, - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m², e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400m², f) istniejące obiekty handlowe, nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.
2	M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	<ul style="list-style-type: none"> a) wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: <ul style="list-style-type: none"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m², e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400m², f) istniejące obiekty handlowe nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa	
3	M2	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, do 4 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej, <p>c) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400 m²,</p> <p>d) istniejące obiekty handlowe, nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,</p> <p>e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p>
4	U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, - udział powierzchni biologicznie czynnej minim. - 5%, - obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1000 m², - dopuszczalne przeznaczenie terenu pod realizację obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2000m², pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych.
5	P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	<ul style="list-style-type: none"> - budynki o wysokości do 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15m do 35m) wymaganych technologią produkcji, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.
6	R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,</p> <p>c) łączna wielkość stada w obiektach produkcji zwierzęcej, do 40 DJP,</p> <p>e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.</p>

Dopuszczalne zastosowanie innych parametrów w tym między innymi:

- wysokości budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem szczególnego uzasadnienia, z określeniem wpływu na jakość krajobrazu,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, uzasadnionej dostosowaniem wewnątrz do wskazań historycznych.

Na terenach położonych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, wskaźniki zagospodarowania są podporządkowane wymogom konserwatorskim.

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze miasta wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami:

- obszary trwałych użytków zielonych (RZ),
- obszary zieleni ochronnej i nadwodnej (Z),
- obszary leśne (ZL),
- obszary zieleni parkowej (ZP) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania parku,
- obszary rodzinnych ogrodów działkowych (ZD) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania ogrodu działkowego.

Budowa sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na wymienionych terenach, przy czym realizacja linii napowietrznych wymaga szczególnego uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

3.5. Obszary ochrony środowiska.

3.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- rezerwatu przyrodniczego,
- obszaru chronionego krajobrazu,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych wysokiej jakości (klasy III),
- lasów,
- złóż geologicznych,
- środowiska zamieszkania.

Dla poszczególnych obszarów, wymagane jest zachowanie poniższych warunków zagospodarowania przestrzeni, mających na celu ochronę środowiska.

Rezerwat przyrodniczy „Rawka”

W granicach rezerwatu „Rawka” znajduje się samo koryto rz. Rawki oraz pas terenu o szerokości 10 m przylegający do linii brzegu rzeki i starorzeczy z wyłączeniem odcinków w zbiornikach „Dolna” i „Tatar”, gdzie granica lądowa rezerwatu przebiega linią brzegu zbiornika. Celem ochrony (Plan ochrony na lata 1996-2015, który utracił ważność na mocy art. 154 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) 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 niezmiennego stanu przyrody,
- zachowanie dotychczasowych sposobów użytkowania gruntów,
- utrzymanie małych piętrzeń 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.

W obszarze rezerwatu wymagane jest wprowadzenie, ustaleniami planów miejscowych zakazów:

- a) niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin,
- b) pobierania kruszywa z dna i brzegów rzeki,
- c) zanieczyszczania wody i terenu,
- d) niszczenia i wycinania drzew oraz pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem sytuacji uzasadnionych przeprowadzanymi pracami konserwacyjnymi,
- e) zmieniania stosunków wodnych, naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne,
- f) prowadzenia gospodarki rolnej, z wykorzystaniem wszelkich środków chemicznych,
- g) zamieszczania tablic i reklam oraz znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatu,
- h) wykonywania wszelkich prac związanych z regulacją koryta rzeczno (starorzecza) i umacnianiem jego brzegów,
- i) budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- j) realizacji budynków i ogrodzeń.

W obszarze rezerwatu wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych dopuszczeń:

- a) okresowego przeprowadzenie prac konserwacyjnych - usuwanie namulów, zwalonych drzew i czyszczenie koryta rzeki,
- b) budowy niezbędnych zbiorników wodnych i urządzeń technicznych, związanych z tymi zbiornikami,
- c) budowy mostów, w śladach istniejących dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych,
- d) budowy przelotów koryta rzeki (starorzecza) sieciami podziemnymi infrastruktury technicznej,
- e) budowy w pasach zieleni nadrzecznej, ścieżek spacerowych i rowerowych, przy zachowaniu warunków nadzoru i ochrony określonych w przepisach szczególnych.

Obszar Chronionego Krajobrazu – Górnej i Środkowej Rawki.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowanego) znajduje się fragment miasta rozciągnięty na linii północ – południowy zachód na osi koryta rz. Rawki ze zbiornikami „Dolna” i „Tatar”. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Rawki oraz ujścia rzeki Rylki. Fragmenty Obszaru położone na terenie miasta wchodzi w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

- a) ekosystemy leśne, poprzez:
 - zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione,
 - utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższenie poziomu wód gruntowych, szczególnie na siedliskach wilgotnych (olsach), budowę obiektów małej retencji, w tym zbiorników wielofunkcyjnych, wpływających na zwiększenie różnorodności biologicznej w otaczających lasach,
 - 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, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i informacyjnej, 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.

W obszarze wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych zakazów, jakie zostaną wprowadzone przepisem powołującym Obszar Chronionego Krajobrazu.

Pomniki przyrody.

W obszarze miasta występują drzewa wpisane do rejestru pomników przyrody:

- dąb szypułkowy o obwodzie 285 cm na Placu Marszałka Piłsudskiego,
- dąb szypułkowy o obwodzie 300 cm na Placu Marszałka Piłsudskiego,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 355 cm na ul. Władysława Reymonta Nr 2,
- klon Jawor o obwodzie 235 cm na cmentarzu przy ul. Tomaszowskiej,
- dąb szypułkowy o obwodzie 240 cm na cmentarzu przy ul. Tomaszowskiej,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 295 cm na ul. Mickiewicza,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 230 cm na ul. Mickiewicza.

W obszarach otaczających pomniki, wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych, następujących warunków:

- ochrony systemu korzeniowego przy prowadzeniu prac ziemnych,
- właściwego zagospodarowania terenu wokół pomnika przyrody, z wykluczeniem realizacji zagospodarowania ograniczającego warunki ekspozycji pomnika.

Wody powierzchniowe.

Większość zasad zagospodarowania, dotyczących większości wód, sformułowano w punktach dotyczących zasad ochrony rezerwatowej oraz zasad ochrony krajobrazu niniejszego rozdziału. Ponadto zakłada się:

- w dolinie rzeki Rylki, utrzymanie istniejących i realizację nowych zbiorników retencyjnych, o funkcji rolniczej (rybackiej),
- w celu ochrony wód powierzchniowych, ograniczenie, a w końcowym efekcie eliminację całkowitą, zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych, uznanych za zanieczyszczone.

Działania w tym zakresie będą obejmować:

- realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, zgodnie z programem sanitacji miasta,
- realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej,
- utrzymanie istniejących i budowie nowych zbiorników retencji wodnej,
- wprowadzenie opaskowych zadrzewień i zakrzewień, wzdłuż cieków i zbiorników wodnych.

Grunty rolne klasy III.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie realizacji zabudowy nierolniczej, w obszarach wytypowanych jako rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- ograniczenie wykorzystania na cele nierolnicze, gruntów rolnych pochodzenia mineralnego III klasy bonitacyjnej, wszystkich trwałych użytków zielonych oraz wszystkich gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnienie konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo, elementów biologicznie czynnych, jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska,
- wprowadzenie obudowy biologicznej głównych ciągów komunikacyjnych, zwłaszcza drogi ekspresowej, krajowej i dróg wojewódzkich na styku z kompleksami glebowymi wysokich klas bonitacyjnych.

Lasy.

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach oraz o ochronie przyrody. Szczególnym rygorom podlegają lasy w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na:

- zachowaniu biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości w obszarach R, określonych na rysunku studium, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarząb pospolity, kruszyna tarnina,
- utrzymania produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymania i wzmacniania długofalowych i wielostronnych korzyści społeczno-ekonomicznych, płynących z lasów.

Złoża geologiczne.

W obszarze miasta występują w rejonie ul. Księża Domki:

- teren górniczy „Rawa Mazowiecka A-IA” (w trakcie rekultywacji),
- obszar górniczy „Rawa Mazowiecka IA” (w trakcie rekultywacji),
- obszar górniczy „Rawa Mazowiecka A” (w trakcie rekultywacji),
- obszar górniczy „Rawa Mazowiecka II” (w trakcie eksploatacji),

bazujące na złożu geologicznym piasków.

Ustala się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarach o symbolu R i M2 - położonym pomiędzy kolejką wąskotorową, a granicą z wsiami Ścieki i Boguszyce, z wyjątkiem obszarów chronionych, dopuszczalne jest przeznaczenie terenów rolnych pod eksploatację udokumentowanego złoża geologicznego, z rekultywacją o kierunku odpowiednim dla przyszłego zagospodarowania, zgodnego z określonymi kierunkami rozwoju,
- na obszarach udokumentowanych złóż, a jeszcze nie wyeksploatowanych, obowiązuje zakaz realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień,
- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych o kierunku leśnym, z utrzymaniem zbiorników wodnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża spod wody.

Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych, wymagających wyznaczenia filarów ochronnych.

Nie przewiduje się eksploatacji złoża itów „Duchowizna” z uwagi na zabudowę terenu.

Środowisko zamieszkania.

Dla terenów zblizonych do pasów drogowych drogi krajowej Nr 72 i ekspresowej niezabezpieczonych ekranami akustycznymi, wymagane jest zachowanie minimalnej odległości budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- 50 m dla budynków jednokondygnacyjnych,
- 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
- 90 m dla budynków mieszkalnych od drogi ekspresowej,

z dopuszczeniem zmniejszenia tej odległości do 40 m, pod warunkiem zastosowania skutecznych środków akustycznej ochrony czynnej, w zagospodarowaniu działki lub w konstrukcji budynku.

3.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

- "miejsca" z jego przeszłością, formą i konfiguracją,
- "ukrytych pod ziemią" w tym zasobów warstw geologicznych oraz znalezisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze miasta wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe, z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku różnych form (ukształtowania lub zagospodarowania) terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinie Rawki, a terenami rolnymi lub zabudowy, wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
 - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych, a pasmową zabudową na peryferyjnych obszarach miasta,
- c) stanowiska archeologiczne,
- d) zagospodarowanie terenu a w tym:
 - układ urbanistyczny części najstarszej miasta, obejmujący główną oś urbanistyczną obejmującą: ul. Warszawską, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Plac Wolności i ul. Kościuszki, poprzez utrzymanie skali zabudowy zachowującej w krajobrazie istniejące dominanty,
 - kompleksy zieleni parkowej,
 - cmentarze.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- koncentracja zabudowy w istniejących, wykształconych kompleksach zabudowy, przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu centralnej części miasta, zdefiniowanej jako obszar zabudowy śródmiejskiej,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,

- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym.

Wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych, ograniczeń nakazów i zakazów zapewniających wgląd (strefy ekspozycji) na dominanty architektoniczne:

- wszystkie pierzeje Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego od strony przeciwległych pierzei,
- budynek straży pożarnej od strony ul. Kościuszki,
- budynek szkoły podstawowej, ul. Kościuszki 19 od strony zachodniej,
- budynek dworca kolejki wąskotorowej od strony ul. Kolejowej,
- budynek muzeum od strony ul. Łowickiej,
- kościół oo. Pasjonistów p.w. Wniebowzięcia NMP od strony przylegającej ulicy,
- kościół ewangelicki od strony ul. Warszawskiej oraz od strony ul. Jerozolimskiej,
- zamek Księżąt Mazowieckich od strony drogi krajowej Nr 72 i ul. Zamkowej,
- park miejski od strony ul. Kolejowej, Fawornej i mostu w ul. Łowickiej oraz rz. Rawki,
- teren dawnego cmentarza żydowskiego od strony ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Chrobrego.

3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 800 z dnia 04.10.1991 r.),
- 2) klasztor oo. Pasjonistów (decyzja Nr 781/236 z dnia 27.12.1967 r.),
- 3) kościół oo. Pasjonistów p.w. Wniebowzięcia NMP (decyzja Nr 781/235 z dnia 27.12.1967 r.),
- 4) kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP (decyzja Nr 777/232 z dnia 27.12.1967 r.),
- 5) kolegium (decyzja Nr 780/234 z dnia 27.12.1967 r.),
- 6) dzwonnica (decyzja Nr 779/233 z dnia 27.12.1967 r.),
- 7) kościół ewangelicki (decyzja Nr 783/237 z dnia 27.12.1967 r.),
- 8) cmentarz grzebalny przy ul. Tomaszowskiej (decyzja Nr 806 z dnia 20.11.1991 r.),
- 9) cmentarz żydowski (decyzja Nr 872 z dnia 20.03.1992 r.),
- 10) park miejski (decyzja Nr 478 z dnia 16.09.1978 r.),
- 11) zamek Księżąt Mazowieckich (decyzja Nr 784/238 z dnia 27.12.1967 r.),
- 12) ratusz, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 5 (decyzja Nr 785/239 z dnia 27.12.1967 r.),
- 13) dawne jatki miejskie, ul. Mickiewicza 11 (decyzja Nr 270/200 z dnia 27.12.1967r.),
- 14) Rogowska Kolejka Dojazdowa, most, dworzec kolejki wąskotorowej (decyzja Nr 1000 z dnia 31.12.1996 r.),
- 15) szkoła podstawowa, ul. Kościuszki 19 (decyzja Nr 916 z dnia 22.12.1992 r.),
- 16) dom (Muzeum), ulica Łowicka 26 (decyzja Nr 631 z dnia 29.09.1983 r.),
- 17) dwór, ul. 1. Maja 55 (decyzja Nr 789 z dnia 07.02.1989 r.),
- 18) zespół budynków willi: willa, dom ogrodnika, brama wjazdowa, ul. Miła 4 (decyzja Nr 913, z dnia 04.12.1992 r.),
- 19) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4 (decyzja Nr 786/240 z dnia 27.12.1967 r.),
- 20) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4a (decyzja Nr 787/241 z dnia 27.12.1967 r.),
- 21) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4b (decyzja Nr 788/242 z dnia 27.12.1967 r.),
- 22) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 10 (decyzja Nr 789/243 z dnia 27.12.1967 r.),
- 23) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 11 (decyzja Nr 790/244 z dnia 27.12.1967 r.),

- 24) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 12 (decyzja Nr 791/245 z dnia 27.12.1967 r.),
- 25) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 14 (decyzja Nr 792/246 z dnia 27.12.1967 r.),
- 26) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 16 obecnie Nr 15 (decyzja Nr 793/247 z dnia 27.12. 1967 r.),
- 27) dom, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 17 obecnie Nr 16 (decyzja Nr 271/202 z dnia 27.12. 1967 r.),
- 28) dawny budynek Komisji Obwodowej Starostwa Armii Krajowej Nr 1 (decyzja Nr 272/202 z dnia 27.12.1967 r.),
- 29) dom, Słowackiego 14 obecnie 44 (decyzja Nr 601/1009 z dnia 29.06.1954 r.),
- 30) dom, ul. Warszawska Nr 8 (decyzja Nr 769 z dnia 25.08.1986 r.),
- 31) dom, Plac Wolności 6 (decyzja Nr 795/249 z dnia 27.12.1967 r.),
- 32) młyn gospodarczy, ul. Słowackiego 76 (decyzja Nr 886 z dnia 04.12.1992 r.),
- 33) podgrodzie (decyzja Nr 968 z dnia 15.01.1991 r.),
- 34) grodzisko wczesnośredniowieczne (decyzja Nr 360/58 z dnia 15.07.1966 r.),

Na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty będące w ewidencji zabytków, na warunkach ustalonych planami miejscowymi:

- 1) cmentarz przykościelny z bramą przy kościele oo. Pasjonistów,
- 2) cmentarz przykościelny przy kościele p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP,
- 3) cmentarz przykościelny przy kościele ewangelicko – augsburskim,
- 4) budynek mieszkalny Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 13A,
- 5) dom mieszkalny ul. Słowackiego 31 obecnie 76,
- 6) szpital (obecnie internat) w zespole ewangelicko-augsburskim,
- 7) kaplica cmentarna p.w. Św. Elżbiety,
- 8) kapliczka p.w. Św. Rocha, ul. 1 Maja,
- 9) kapliczka ul. Zamkowa Wola,
- 10) szpital obwodowy, ul. Warszawska 14,
- 11) austeria, ul. Jerozolimska 30,
- 12) budynek straży pożarnej, pl. Wolności 4,
- 13) domy, ul. Kardynała Wyszyńskiego 1, 2, 3,
- 14) dom Nr 34, ul. Jerozolimska,
- 15) dom, ul. Kilińskiego Nr 4,
- 16) domy, ul. Kościuszki Nr 3 , 4,
- 17) domy, ul. Krakowska Nr 6, 7,
- 18) dom, ul. Krzywe Koło Nr 6,
- 19) dom, ul. Kaplica znalezienia Św. Krzyża ul. Katowicka,
- 20) domy ul. Łowicka Nr 4, 10 i 14,
- 21) dom, ul. Mazowiecka Nr 2,
- 22) domy, ul. Mickiewicza Nr 18, 24,
- 23) domy, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 1, 2, 3, 13,
- 24) domy, ul. Skierniewicka Nr 1, 7,
- 25) dom, ul. Słowackiego Nr 9,
- 26) dom w zespole domów fabryki „Tatar”,
- 27) dom, ul. Tomaszowska Nr 2,
- 28) domy, ul. Warszawska Nr 3, 10,15,
- 29) dom, Plac Wolności Nr 11,
- 30) domy, ul. Zamkowa Wola Nr 1 i 5,
- 31) dom, Plac Wolności Nr 3,
- 32) kapliczka, ul. W. Reymonta.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegają uszczegółowieniu w ustaleniach planu miejscowego a szczególnie w zakresie:

- 1) warunków zagospodarowania w strefie ekspozycji obiektów chronionych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, w których wymagane jest wprowadzenie w planach miejscowych, obowiązujących ustaleń określających:
 - a) zachowanie warunków ekspozycji obiektu zabytkowego wzdłuż głównych osi kompozycyjnych w tym: dróg wjazdowych, alei i linii widokowych,
 - b) warunki architektoniczne wykluczające dominanty konkurujące z obiektami sakralnymi, jak masztów, kominów, słupów lub kubatur przewyższających 3/4 wysokości obiektów zabytkowych;
- 2) warunków zagospodarowania na terenach cmentarzy i parku oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których wymagane jest wprowadzenie warunków dotyczących:
 - a) zachowania warunków właściwej ekspozycji od strony terenów przyległych,
 - b) ograniczenia zabudowy w strefach ekspozycji,
 - c) ochrona drzewostanu, w tym w szczególności systemu korzeniowego.

Wyżej wymienione obiekty i obszary podlegają różnym stopniom ochrony w celu zachowania ciągłości historycznej krajobrazu oraz funkcji użytkowych.

Generalnymi zasadami ochrony wskazanymi do uwzględnienia w planach miejscowych są:

- a) realizacja zagospodarowania na obiektach jak i w otoczeniu (w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej) pod nadzorem i na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- b) zachowanie historycznie ukształtowanego przebiegu granic własności i linii rozgraniczających ulice, linie zabudowy i gabaryty zabudowy,
- c) zachowanie charakteru wnętrz,
- d) zachowanie zgrupowań starodrzewu,
- e) dostosowanie funkcji użytkowych budynków do funkcji pierwotnych a w sytuacji braku kontynuacji funkcji w czasach obecnych nadanie funkcji zbliżonych,
- f) w sytuacji, gdy stan techniczny budynków, wskazuje na postępującą i nieodwracalną degradację przy zastosowaniu znanych technik, wymagane jest całkowite odtworzenie obiektów w kształcie historycznym lub wyodrębnienie zarysu obiektu w elewacji nowej zabudowy,
- g) w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, wskazane jest wprowadzenie zasad zagospodarowania o treści:
 - połacie dachowe budynków w pierzejach symetryczne i o nachyleniu od 40% do 100% z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
 - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
 - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych, budynków sąsiadujących,
 - poziom kalenicy dachu budynku, winien nawiązywać do kalenicy budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
 - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal i kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących oraz charakteru wnętrza urbanistycznego i lokalnych tradycji kształtowania zabudowy,
 - na elewacjach frontowych budynków w pierzejach, obowiązuje uczytelnienie historycznych granic nieruchomości,
 - elewacje z tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,

- zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, ślusarki stalowej, okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
- instalowanie urządzeń licznikowych i przyłączy infrastruktury technicznej w elewacji frontowej budynków zabytkowych jest dopuszczalne po spełnieniu wymogów konserwatorskich określonych przepisami szczególnymi,
- wrota bram przejazdowych drewniane,
- wysokość ogrodzeń od strony ulic i placów do 160 cm,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45 m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
- zakaz realizacji loggii.

Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych i wokół tych obszarów przyjmuje się poniższe zasady mające na celu ochronę pozostałości pradziejowych:

- a) w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- b) w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- c) wprowadzenie obszarów ochrony w otoczeniu stanowisk archeologicznych do treści planów miejscowych wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych wskazujących na konieczność wprowadzenia nadzoru archeologicznego.
- d) obszar strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej traktuje się jako strefę ochrony stanowisk archeologicznych.

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się poniższe zasady i kierunki rozwoju sieci dróg.

Rozwój sieci dróg zostanie podporządkowany następującym celom nadrzędnym:

- zapewnienie bezkolizyjnego przeprowadzenia ruchu zewnętrznego przez obszary zabudowane miasta, pomiędzy kierunkami do (z) Łodzi, Skierniewic, Grójca, Nowego Miasta i Opoczna, z uwzględnieniem ruchu zewnętrznego wywołanego węzłami na drodze ekspresowej w rejonie ul. Białej i Katowickiej,
- otwarcia miasta dla ruchu docelowego do Rawy Mazowieckiej z w/w kierunków,
- dogodnego połączenia miejscowości z gmin sąsiednich z miastem Rawa Mazowiecka.
- zapewnienia dogodnych połączeń ulicznych dla ruchu wewnętrznego pomiędzy śródmieściem, dzielnicą północną i dzielnicami południowymi,
- utworzenie strefy ruchu uspokojonego w obrębie najcenniejszego kulturowo obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Przyjmuje się następującą strukturę funkcjonalną dróg przenoszących ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym:

- 1) droga ekspresowa S8 Warszawa - Wrocław, klasy drogi ekspresowej o ograniczonej dostępności ruchu samochodowego do węzłów:
 - „Rawa Mazowiecka Północ” na przecięciu z drogą krajową Nr 72 i wojewódzką Nr 725,
 - „Rawa Mazowiecka Południe” na przecięciu z drogą powiatową Nr 4155E i podłączenia drogi wojewódzkiej Nr 726;

- 2) na przecięciu z pasem drogowym drogi ekspresowej zostaną utrzymane istniejące wiadukty i przejazdy w osiach:
 - kolejki wąskotorowej,
 - ul. Zamkowa Wola,
 - ul. Władysława Reymonta,
 - ul. Krakowskiej,
 - ul. Osada Dolna do Akacyjowej;
- 3) droga krajowa Nr 72, Łódź – Rawa Mazowiecka, klasy droga główna ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności ruchu samochodowego do skrzyżowań:
 - z ul. Jeżowską,
 - z ul. Skierniewicką (drogą wojewódzką Nr 707),
 - z ul. Białą i drogą wojewódzką Nr 725;
- 4) na przecięciu z pasem drogowym drogi krajowej Nr 72 zostaną utrzymane, most na rz. Rawce oraz przejazdy łączące:
 - ul. Bolesława Chrobrego z ul. Wodną (ciąg pieszo-rowerowy),
 - ul. Jerozolimską z ul. Mszczonowską;
- 5) droga wojewódzka Nr 707, Skierniewice – Nowe Miasto o przebiegu nieciągłym (z zapewnieniem połączenia odcinków poprzez fragment drogi krajowej Nr 72 od skrzyżowania z ul. Skierniewicką do ronda na węźle „Rawa Mazowiecka Północ”) w obszarze miasta, klasy ulica główna w śladzie:
 - ul. Skierniewickiej (od granicy miasta do drogi krajowej Nr 72),
 - od ronda drogi ekspresowej (węzeł Rawa Mazowiecka Północ) ul. Białą, Jerozolimską, Zamkowa Wola do granic miasta;
- 6) droga wojewódzka Nr 725, Rawa Mazowiecka - Grójec, klasy ulica główna, na odcinku ul. Białej od granicy miasta do węzła „Rawa Mazowiecka Północ”;
- 7) droga wojewódzka Nr 726 Rawa Mazowiecka – Opoczno, klasy ulica główna, na odcinku ul. Krakowskiej od granicy miasta do podłączenia do węzła „Katowicka” na drodze ekspresowej S8;

Przyjmuje się następującą strukturę funkcjonalną dróg przenoszących ruch wewnętrzny pomiędzy poszczególnymi obszarami miasta oraz niektórymi obszarami gminy Rawa Mazowiecka. Układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru miasta będzie tworzyć sieć ulic zbiorczych:

- a) ciąg ulic klasy droga zbiorcza, tworzący główną oś komunikacyjną miasta, od drogi wojewódzkiej Nr 707 (ul. Zamkowa Wola) do drogi krajowej Nr 72 w śladzie ulic:
 - Targowej (droga powiatowa Nr 4110E),
 - Al. Konstytucji 3 Maja (droga powiatowa Nr 4110E),
 - ul. Faworna (droga powiatowa Nr 4110E),
 - ulica projektowana od ul. Fawornej do skrzyżowania ul. Jeżowskiej z drogą krajową Nr 72,
- b) ul. Mszczonowska (droga gminna Nr 113332E) klasy droga zbiorcza, zapewniająca połączenie komunikacyjne z miejscowościami Konopnica i Żydowice oraz dalej położonymi w północnej części gminy Rawa Mazowiecka,
- c) ul. Krakowska (droga wojewódzka Nr 726 docelowo gminna) klasy droga zbiorcza, odcinek od Al. Konstytucji 3 Maja do drogi ekspresowej poprzez wiadukt nad drogą ekspresową, zapewniająca powiązanie komunikacyjne miasta z drogą wojewódzką na kierunku do Opoczna oraz z drogą ekspresową poprzez węzeł „Rawa Mazowiecka Południe”,
- d) ciąg ulic klasy droga zbiorcza: Tadeusza Kościuszki (droga powiatowa Nr 4100E), Tomaszowska (droga powiatowa Nr 4100E) do skrzyżowania z ul. Katowicką i ul. Katowicka (droga powiatowa Nr 4155E) od ul. Tomaszowskiej do węzła „Rawa Mazowiecka Południe”, zapewniający powiązanie komunikacyjne miasta z drogą ekspresową na kierunku do Wrocławia,

- e) ciąg ulic klasy droga zbiorcza: Księża Domki, 1 Maja, (droga powiatowa Nr 4110E), Kolejowa i ul. Skierniewicka (droga wojewódzka Nr 707, docelowo droga gminna) odcinek od ul. Łowickiej do drogi krajowej Nr 72, zapewniający powiązanie komunikacyjne miasta z drogą krajową Nr 72 na kierunku do Łodzi.

Układ uzupełniający obejmuje ważniejsze drogi, tworzące sieć podstawową ulic lokalnych lub dojazdowych. Szczególne znaczenie dla funkcjonowania układu wewnętrznego dróg mają niektóre drogi lokalne w tym:

- ciąg ulic Opoczyńska i Aleksandrówka z przepustem na rz. Rylce,
- ul. Reymonta,
- projektowane spięcie ul. Skierniewickiej (droga wojewódzka Nr 707) z ul. Mszczonowską i dalej ul. Białą do węzła na drodze ekspresowej.

Kształtowanie sieci ulic nastąpi poprzez:

- modernizację istniejącej sieci ulic z doprowadzeniem parametrów technicznych a w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami obowiązujących norm,
- budowę nowych ulic podstawowego układu oraz w terenach promowanych do zabudowy,
- utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych, na odcinkach stycznych z ulicami i dostosowanie parametrów ulic do pełnienia tej funkcji.

W granicach pasów drogowych ulic (z wyłączeniem drogi ekspresowej i krajowej) zakłada się realizację ścieżek rowerowych (wydzielonych lub oznaczonych na jezdni), wg zapotrzebowania ze szczególnym uwzględnieniem połączeń turystycznych w obszarze chronionego krajobrazu. Utrzymuje się istniejący ciąg pieszo-rowerowy, wzdłuż rz. Rawki od zapory zbiornika Tatar do ul. Łowickiej z wydłużeniem do wsi Żydomice.

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Mając na względzie zrównoważony rozwój miasta (rozumiany przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń) ustalono podstawowe zasady obsługi inżynierskiej miasta w skład, której wchodzi systemy:

- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenie w ciepło,
- telekomunikacyjny,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
- odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
- usuwania odpadów.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów.

- 1) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie:
 - na utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
 - na dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania,
 - na rozbudowie systemów, na terenach promowanych do zabudowy;
- 2) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
 - oparcie zasilania systemu, o główny punkt zasilania przy ul. Skierniewickiej,

- utrzymanie przebiegu istniejących linii przesyłowych 110 kV, z zachowaniem korytarzy ochronnych o szerokości 18 m licząc od osi linii,
 - wyprowadzenie projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV Rawa Mazowiecka-Skierniewice w korytarzu ochronnym istniejących linii 110 kV (od strony północnej),
 - budowę drugiego GPZ-u w sytuacji wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię,
 - dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15 kV, w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy produkcyjnej,
 - zakaz przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
 - dopuszczenie przeznaczenia terenu pod realizację urządzeń opartych na energii słonecznej (fotowoltaicznych), nie wymagających wyznaczania stref ograniczonego użytkowania, w obszarach techniczno-produkcyjnych (P), i usługowych (U),
 - nie wyklucza się realizacji, w obszarach techniczno-produkcyjnych (P), urządzeń produkcji energii elektrycznej i ciepłej, opartej na technologii biogazowej,
 - wyznacza się w obrębie Nr 6 w obszarze strefy P, granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych wyłącznie na energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) zaopatrzenie w gaz zapewnia:
- istniejąca sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia, z istniejącymi stacjami redukcyjnymi gazu z wysokiego na średnie ciśnienie, w Konopnicy (Gmina Rawa Mazowiecka) i przy ul. Krakowskiej,
 - miejska sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnych z rozbudową w terenach zabudowy;
- 4) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
- skoordynowanie systemów ciepłowniczych północnej i centralnej części miasta,
 - modernizację istniejących kotłowni w obiektach użyteczności publicznej i zakładach produkcyjnych, z wprowadzaniem urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin, a docelowo opalanych gazem,
 - preferowanie w realizowanych obiektach czynnika grzewczego – niewęglowego lub urządzeń niskoemisyjnych,
 - promowanie likwidacji pieców węglowych, w istniejącej zabudowie,
 - przygotowanie programowe wykorzystania wód geotermalnych, do zasilania skoncentrowanej zabudowy miejskiej;
- 5) w zakresie telekomunikacji rozwój systemu obejmować będzie:
- lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
 - włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego, połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
 - dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne, na terenie gminy,
 - rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
 - dogęszczanie sieci do abonentów,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, w obszarach zabudowy i w terenach rolnych, przy zachowaniu przepisów chroniących środowisko zamieszkania,
 - budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w celu upowszechnienia dostępu do Internetu;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę zakłada się:
 - oparcie systemu zaopatrzenia w wodę o zasilanie z ujęć wody w Boguszycach i z ujęcia „Tatar”,
 - korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - uzdatnianie wody w stacjach uzdatniania przy ul. Kolejowej i Katowickiej,
 - rozbudowę sieci w układzie wielopierścieniowym, z objęciem obsługą nowych terenów budowlanych,
 - stopniową wymianę starych rurociągów, nie odpowiadających normom bezpieczeństwa,
 - dopuszczenie korzystania z ujęć indywidualnych;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków kierunki rozwoju systemu obejmują:
 - oparcie systemu na oczyszczalni ścieków położonej na terenie wsi Konopnica, pracującej w systemie mechaniczno-biologicznym,
 - doprowadzenie ścieków do oczyszczalni, istniejącą siecią kolektorów grawitacyjnych, ciśnieniowych i przepompowni ścieków,
 - realizację sieci i przepompowni lub sieci podciśnieniowych, w nowych terenach budowlanych, z doprowadzeniem ścieków do istniejących sieci zbiorczych;
- 8) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych obejmuje:
 - utrzymanie istniejących sieci kanalizacji deszczowej z separatorami i oczyszczalniami wód deszczowych (zbiornikami buforowymi),
 - budowę i rozbudowę sieci w istniejących i projektowanych pasach drogowych, w celu objęcia procesem oczyszczania 100% wód spływających do rz. Rawki i rz. Ryłki, zgodnie z programem kanalizacji deszczowej;
- 9) system usuwania odpadów oparty będzie na:
 - instalacji do zagospodarowania odpadów metodami fizyko-chemiczno-mechanicznymi, zlokalizowanej w obrębie istniejącego składowiska odpadów w Pukininie,
 - składowisku urządzonym w Pukininie, z rozbudową o kolejne niecki eksploatacyjne oraz na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia, służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu, do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - selektywnym gromadzeniu i postępowaniu zgodnym z przepisami szczególnymi, w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych,
 - umowach z firmami specjalistycznymi, obsługującymi obszar miasta.

3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Z racji rozwoju funkcji miastotwórczych, rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna będzie zminimalizowana, a w rozwoju gospodarczym nie będzie odgrywać znaczącej roli.

O utrzymaniu w granicach miasta, decyduje jakość gruntów i stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne.

Ustala się następujące obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R):

- obszar w rejonie ul. Laskowej o gruntach klasy III z urządzeniami melioracji szczegółowej,
- obszar w rejonie ul. Władysława Reymonta o gruntach klasy IV z urządzeniami melioracji szczegółowej,
- w rejonie ul. Osada Dolna, ustala się obszar promowany do rozwoju ekstensywnego rolnictwa lub zalesienia.

W obszarach tych wprowadza się ograniczenie zabudowy z wykluczeniem przeznaczenia terenu w planach miejscowych na cele nierolnicze, na gruntach wysokiej jakości z urządzeniami melioracyjnymi.

W obszarze miasta istniejące, użytki leśne, pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem regulacji linii rolno-leśnej.

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie miasta są:

- a) tereny dróg gminnych i dróg, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów oraz zdrowia,
- c) tereny obiektów i siedzib administracji i obsługi komunalnej miasta,
- d) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęć wody, oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru miasta. Rozmieszczenie przestrzenne ważniejszych obszarów (symbol U) określa rysunek studium "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki rozwoju" w skali 1:10 000.

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie miasta są:

- a) obszar pasów drogowych dróg krajowych Nr 72 i ekspresowej Nr 8,
- b) obszary pasów drogowych dróg wojewódzkich Nr 707, 725 i 726,
- c) obszary pasów drogowych dróg powiatowych,
- d) obszary podstawowych usług o znaczeniu powiatowym w tym między innymi obiekty i siedziby:
 - administracji powiatowej,
 - szpitala, przychodni zdrowia i opieki społecznej,
 - szkolnictwa średniego,
 - urzędu skarbowego,
 - policji,
 - sądu,
 - nadzoru sanitarnego,
 - muzeum regionalnego,
- e) miejski dom kultury,
- f) Ośrodek Sportu i Rekreacji im. Haliny Konopackiej (hala sportowa, przystań),
- g) kryta pływalnia ze sztucznym lodowiskiem AQUARIUM Centrum Fit Rawa,
- h) kompleks zbiorników wodnych „Tatar” – „Dolna” pełniących funkcję ochrony przeciwpowodziowej miasta oraz funkcje rekreacyjne.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru.

4.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar miasta posiada 100% pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Z uwagi na powyższe, nie wyznacza się terenów, dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

4.4. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Obszar miasta posiada 100% pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Z uwagi na powyższe, nie wyznacza się terenów, dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym takiego warunku (jak wyżej) lub warunku połączenia i podziału na działki budowlane, na terenach o nieodpowiedniej strukturze własnościowej do zabudowy.

4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W obszarach o kierunku rozwoju określonym symbolem „U” dopuszcza się przeznaczenia terenu w planie miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m². Przeznaczenie terenu planem miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², będzie możliwe pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych. Dopuszcza się zachowanie ustaleniami planów miejscowych, istniejących wielko powierzchniowych obiektów handlowych.

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze miasta wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych obejmujący: Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Plac Wolności.

4.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych skutkuje koniecznością określenia nowego przeznaczenia terenu i szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zamiar sporządzenia zmiany planu miejscowego dotyczyć będzie terenów, dla których ustalono kierunki rozwoju niezgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenu. Dotyczyć to będzie w szczególności:

- oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych,
- oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji mieszkaniowych, głównie zabudowy jednorodzinnej,
- wszystkich terenów wskazanych na rysunku studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4.9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Rawka i Rylka. Na rysunku studium określono granice przypuszczalnego zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie 0,2%, 1% i 10%. Zasięg obejmuje tereny podtopień o głębokości wód do 0,5 m oraz tereny o głębszym zalewie. W obszarach wód powodziowych zakłada się wprowadzenie zakazu realizacji budynków.

W obszarach zasięgu wód powodziowych, wymagane jest wprowadzenie zakazów wykonywania robót i czynności określonych przepisami odrębnymi w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

W obszarach podtopień wskazane jest:

- zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem realizacji zbiorników wodnych,
- uwzględnienie w konstrukcji istniejących budynków ochrony przed podtopieniami,
- zadrzewianie z zachowaniem swobodnego spływu wód.

Obszary wskazane, są chronione zbiornikiem Dolna z zaporą czołową. Dolina rz. Rylki nie jest obwałowana i mogą wystąpić podtopienia na terenach położonych w rejonie ujścia do rz. Rawki.

Na terenie miasta nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, za wyjątkiem kopalni piasku w obrębie terenów górniczych w rejonie ul. Księża Domki. Likwidacja zagrożenia wymagana jest na etapie rekultywacji terenu powyrobiskowego.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.

Na terenie miasta nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami odrębnymi. Obiektem o podobnym charakterze jest wpisany do rejestru zabytków cmentarz przy ul. Tomaszowskiej z kwaterą wojenną.

4.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszar, w którym mogą być przeprowadzone zabiegi przekształceń, rehabilitacji, lub remediacji, obejmują fragment miasta o granicach wyznaczonych w lokalnym programie rewitalizacji miasta Rawa Mazowiecka na lata 2016-2025, obejmujący tereny głównie w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Tereny te uznano za zdegradowane, głównie z uwagi na stan techniczny zabudowy oraz występowanie zjawisk patologicznych. Na rysunku studium, w oparciu o lokalny program, wskazano granice obszaru przewidzianego do rewitalizacji obejmującego najcenniejsze zabytkowe fragmenty miasta.

Z mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego rekultywacji podlegają tereny po eksploatacji kopalni w obrębie obszaru górniczego w rejonie ul. Księża Domki. Złoże iłów „Duchowizna” nie jest eksploatowane a stare wyrobiska zostały zrehabilitowane w formie stawów.

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze miasta nie występują tereny zamknięte ani strefy ochronne od terenów zamkniętych.

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się obszarów problemowych na obszarze miasta.

5. Synteza i wnioski.

5.1. Synteza ustaleń studium.

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju. Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

- stan użytkowania terenu, a w tym rozmieszczenie obszarów o pozytywnych warunkach fizjograficznych i sozologicznych,
- sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana struktura przestrzenna,
- położenie obszaru w stosunku do krajowego systemu komunikacyjnego oraz ośrodków miejskich,
- stan uzbrojenia obszaru miasta,
- położenie obszarów i obiektów chronionych.

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod nową zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta, a w drugiej kolejności w terenach poza tą strukturą, ale w styczności z infrastrukturą techniczną. Nie występuje potrzeba promowania terenów nowej zabudowy poza granicami miasta.

Wielkość terenów budowlanych zabudowy mieszkaniowej jest dostosowana do ostrożnej prognozy demograficznej, a wielkość wskazanych terenów jest uzasadniona:

- koniecznością stworzenia zjawiska konkurencji (zwiększenia podaży a co za tym idzie obniżenia ceny gruntów prawie wyłącznie własności prywatnej) oraz uwzględnienia niepewności procesów rozwojowych, niezbędne jest zwiększenie zapotrzebowania na tereny o 30%,
- koniecznością realizacji odcinków dróg podstawowego układu komunikacyjnego,
- posiadaniem w perspektywie 30 lat potencjału finansowego dla realizacji inwestycji związanych z przygotowaniem terenów do zabudowy.

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miasto jest centrum wielofunkcyjnym powiatu Rawskiego,
- b) w strukturze przestrzennej obowiązuje koncentryczny model rozwoju z koncentracją obiektów usługowych w rejonie śródmieścia, otoczonych zabudową mieszkaniową o średniej intensywności,
- c) peryferyjnie do centrum lokowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w dalszej kolejności poza drogą ekspresową terenów produkcyjnych,
- d) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do węzłów na drodze ekspresowej,
- e) rozbudowy podstawowej sieci dróg zbiorczych i budowy ulic w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- f) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w miarę zapotrzebowania,
- g) ochrony środowiska, w tym zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu, obejmującego dolinę rzeki Rawki,
- h) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych szczególnych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie polityki rozwoju przestrzennego w STUDIUM ustalono między innymi:

- a) tereny dla których samorząd zamierza sporządzić zmianę planu miejscowego,
- b) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym:

- obszary pasów drogowych drogi ekspresowej i krajowej Nr 72 oraz dróg wojewódzkich Nr 707, 725 i 726,
- obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Oceniając wpływ ustaleń studium (określających kierunki rozwoju poszczególnych obszarów a co za tym idzie przyszłe przeznaczenie terenu w planach miejscowych) na przyrodnicze obszary należy stwierdzić, że zachowano podstawowe zasady przyjęte w dyrektywach.

W obszarach tych:

- utrzymano dotychczasową formę użytkowania terenu w przewadze na użytkach zielonych, gruntach rolnych i lasach,
- wykluczono zalesianie łąk w dolinach rzek,
- wykluczono zabudowę.

W zakresie najważniejszych zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego w stosunku do dotychczas obowiązującego dokumentu:

- wielkość terenów promowanych do zabudowy mieszkaniowej, dostosowano do ostrożnej prognozy demograficznej,
- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój sfery produkcyjno-usługowej,
- ograniczono tereny produkcyjne w części śródmiejskiej miasta.

Ustalenie nowych kierunków rozwoju dla obszaru miasta skutkuje możliwością przeznaczenia terenu pod różne kategorie zagospodarowania wg poniższego zestawienia.

Strefa rozwoju	Symbol strefy	Pow. w ha	Udział %
Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.	SMU	25,1	1,8
Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta.	KP	2,0	0,1
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	M1	151,2	10,6
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	M2	355,8	24,9
Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.	U	93,7	6,6
Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową.	P	315,3	22,1
Obszar wydobywania kopalin ze złóż z rekultywacją o kierunku leśnym.	PG(ZL)	4,6	0,3
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.	R	22,5	1,6
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami zalesień.	R(ZL)	124,5	8,7
Obszary trwałych użytków zielonych.	RZ	42,4	3,0
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rodzinnymi ogrodami działkowymi.	RZ,ZD	65,2	4,6
Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej.	Z	11,4	0,8
Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.	ZL	19,8	0,7
Obszary zieleni cmentarnej.	ZC	19,6	1,2
Obszary zieleni parkowej.	ZP	6,5	0,4
Obszary rodzinnych ogrodów działkowych.	ZD	9,0	0,6
Obszary wód śródlądowych powierzchniowych.	W	45,1	3,2
Główny punktu zasilania elektroenergetycznego.	EE	0,8	0,1
Stacja uzdatniania wody.	WW	1,2	0,1
Teren kolejki wąskotorowej	KK	4,6	0,3
Tereny pozostałe		107,1	8,3
Ogółem miasto		1427,4	100

Porównanie najważniejszych stref terenów budowlanych zawiera poniższa tabela.

Funkcja zabudowy	Stan istniejący (w ha)	Ustalenia planów miejscowych	Pow. stref w aktualizacji studium
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	249,3	328,0	355,8
Zabudowa mieszkaniowa pozostała jedno i wielorodzinna z usługami.	69,1	92,0	176,3
Razem zabudowa mieszkaniowa	318,4	420,0	532,1
Zabudowa usługowa.	90,8	125,8	93,7
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.	108,4	237,3	315,3
Razem	517,6	783,1	941,1

Uwaga. Część terenów usługowych ustalonych planem miejscowym włączono do strefy pozostałej zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) z usługami.

5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Treść STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązujących planów miejscowych oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM III edycji. Zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego, co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium.

Ustalenia STUDIUM, to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru, wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska, dóbr kultury oraz zrównowżenia rozwoju poszczególnych sfer życia miasta.

Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie aktualizacji studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, a w szczególności uczytelnienie granic ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obiektów i obszarów zabytkowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez ograniczenie zabudowy w obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do sieci i ulic lub już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie systemu dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacja kryzysowych,

- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarach nie występują,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (miasto posiada rezerwy w tym zakresie).

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, rozwój miasta wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjną.

Prognoza demograficzna (na rok 2045), zakłada maksymalną liczbę mieszkańców od 25 000 do 30 000 osób.

Wyznaczone ustaleniami planów miejscowych tereny budowlane (niezabudowane) pokrywają zapotrzebowanie dla 8250 mieszkańców (239 600 m² powierzchni użytkowej na 101,6 ha) w tym w zabudowie:

- wielorodzinnej (82 200 m² powierzchni użytkowej na 22,9 ha),
- jednorodzinnej (157 400 m² powierzchni użytkowej na 101,6 ha).

Niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów budowlanych maksymalnie dla 4 250 mieszkańców.

Porównując wielkości powierzchni strefy rozwoju terenów zabudowy wyznaczonych w studium

Funkcja zabudowy	Stan istniejący zabudowy (w ha)	Ustalenia planów miejscowych	Pow. stref w aktualizacji studium	Zmiany w stosunku do ustaleń planów miejscowych w ha	Zmiany w stosunku do stanu istniejącego zabudowy
Razem zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna z usługami.	318,4	420,0	532,1	+112,1	+223,7
Zabudowa usługowa.	90,8	125,8	93,7	-32,1	+2,9
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.	108,4	237,3	315,3	+78,0	+206,9
Razem	517,6	783,1	919,4		

Zmniejszenie powierzchni zabudowy usługowej wynika z włączenia tych terenów do stref zabudowy mieszkaniowej jako usług osiedlowych. Uwzględniając powyższe przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową poza wielkościami ustalonymi planami miejscowymi, tereny o łącznym obszarze ca 84 ha. Tereny skoncentrowane są w rejonie ul. 1 Maja do granicy z wsią Ścieki oraz przy ul. Tomaszowskiej i Przemysłowej. Wielkości te gwarantują realizację zabudowy mieszkaniowej dla ostrożnej prognozy demograficznej.

Poniższe założenia uzasadniają określenie terenów nowej zabudowy poza obszarami już wyznaczonymi ustaleniami planu miejscowego.

- 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) niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów budowlanych maksymalnie dla 4 250 mieszkańców;
- 4) przy zachowaniu dotychczasowych proporcji obszarów zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej jak 4 do 1 występuje potrzeba wyznaczania głównie kompleksów nowej zabudowy jednorodzinnej;
- 5) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wymagają wyznaczenia kompleksów o łącznej powierzchni ca 75 ha,
- 6) w celu stworzenia zjawiska konkurencji (zwiększenia podaży, a co za tym idzie obniżenia ceny gruntów) oraz uwzględnienia niepewności procesów rozwojowych, niezbędne jest zwiększenie zapotrzebowania na tereny o 30%;
- 7) 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);
- 8) 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.

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 mierzalną powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta.

Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych na ten cel są:

- potencjał finansowy samorządu jaki może być przeznaczony 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 wymagająca 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 znaczącą ofertę terenową powiększającą tereny już wyznaczone w planach miejscowych.

W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań należy podkreślić:

- nie przewiduje się konieczności wykraczania zabudową miejską poza granice miasta,
- dominująca wielkość obszarów nowej zabudowy znajduje się w granicach strefy ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wielkość terenów zabudowy mieszkaniowej oparta jest o założenie wzrostu potencjału demograficznego miasta o 71% stanu wyjściowego w okresie 30 lat i spełnia założenia planu przestrzennego zagospodarowania województwa, zakładającego dla miasta wielkość zaludnienia w przedziale 15 tys. do 40 tys. mieszkańców.

5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

STUDIUM określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować SAMORZĄD na obszarze gminy. Jednocześnie STUDIUM pełni funkcję:

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych gminy oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,

- ram normatywnych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z powyższymi założeniami, ustalenia zawarte w treści studium należy interpretować wg następujących zasad:

- a) formuły polityki rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie, a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,
- b) użyte między innymi określenia w treści studium należy interpretować w sposób następujący:
 - dominująca forma zabudowy w poszczególnych obszarach, to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział, co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków,
 - zakłady produkcyjne i usługowe nieuciążliwe, to takie obiekty, w których działalność nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zachowana jest jakość środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednia dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) linie podziału obszaru miasta na obszary struktury przestrzennej, o odmiennych kierunkach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
 - lokalnych warunków fizjograficznych,
 - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- d) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,
- e) przy kształtowaniu drogi w planie dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi, uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- f) dopuszcza się etapowanie sporządzania zmiany (nowego planu) planu miejscowego w obrębie stref wyznaczonych rysunkiem studium,
- g) w planach miejscowych mogą być wprowadzane ograniczenia dopuszczające lub wykluczające rodzajów działalności, w szczególności w strefach o symbolach „P”, „R” i „U”,
- h) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego, a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej.