

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RAWY MAZOWIECKIEJ**

OBRĘB EWIDENCYJNY NR 2

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Prognoza wpływu na środowisko

Organ sporządzający plan.

Autor opracowania:

mgr inż. Andrzej Bargieła

Uprawniony w trybie art. 74a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Rawa Mazowiecka, 15 październik 2022 r.

Spis treści

| Rozdział | strona |
|--|--------|
| 1. Informacje o opracowaniu. | 3 |
| 1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę. | 3 |
| 1.2. Położenie obszaru zmiany planu miejscowego. | 3 |
| 1.3. Podstawa opracowania. | 5 |
| 1.4. Źródła informacji. | 5 |
| 1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego. | 5 |
| 1.6. Zawartość projektu planu. | 6 |
| 1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami. | 7 |
| 1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy. | 9 |
| 1.9. Cel prognozy. | 9 |
| 1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy. | 9 |
| 2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska. | 10 |
| 2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska. | 10 |
| 2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku. | 10 |
| 2.1.2. Obszary zabudowane: | 20 |
| 2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku. | 21 |
| 2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej. | 22 |
| 2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem. | 22 |
| 2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna. | 22 |
| 2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna. | 23 |
| 2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń. | 23 |
| 2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska. | 24 |
| 2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji. | 24 |
| 2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych. | 25 |
| 2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania. | 25 |
| 2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi. | 25 |
| 2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku. | 25 |
| 2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia. | 25 |
| 2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie. | 26 |
| 2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. | 26 |
| 2.5. Ocena przydatności środowiska. | 26 |
| 2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne. | 28 |
| 2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu. | 28 |
| 3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. | 116 |
| 3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego. | 116 |
| 3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych. | 128 |
| 4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. | 129 |
| 4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty). | 129 |
| 4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska. | 148 |

| Rozdział | strona |
|---|--------|
| 4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko. | 148 |
| 4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem. | 152 |
| 4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie. | 152 |
| 5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego. | 156 |
| 6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego. | 156 |
| 7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu. | 158 |
| 8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego. | 158 |
| 9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego. | 159 |
| 10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. | 160 |
| 11. Streszczenie prognozy. | 161 |
| Oświadczenie autora prognozy | 163 |

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2.”.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.) zakres informacji zawartych w prognozie został dostosowany do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po jego zatwierdzeniu staje się przepisem prawa obowiązującego na obszarze, którego dotyczy. Treść planu miejscowego jest ograniczona do ustawowych wskazań określonych w art.15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w tym:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

Plan miejscowy nie jest dokumentem bezpośrednio wpływającym na środowisko, na co wskazują następujące przesłanki:

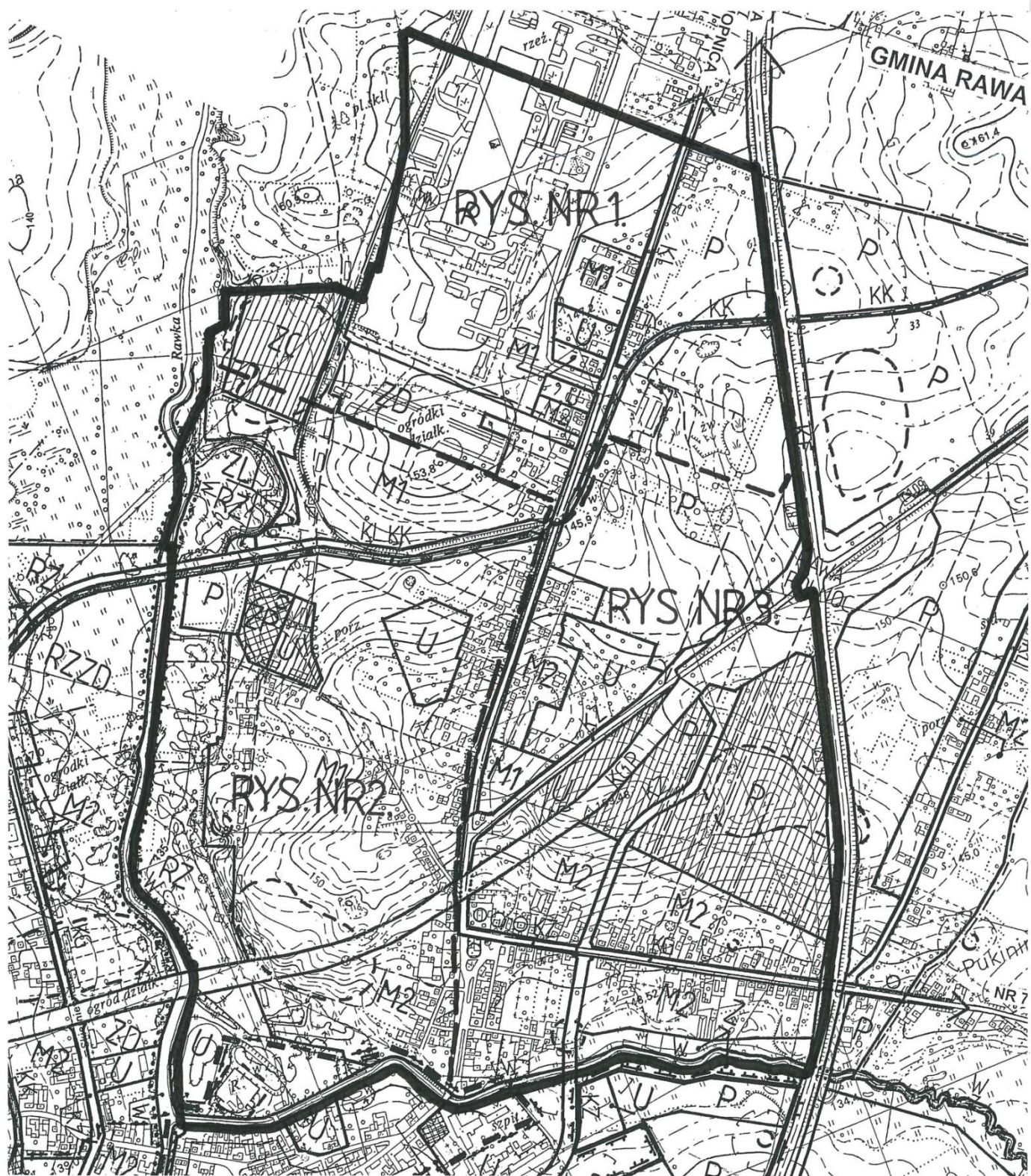
- pełni funkcję regulacyjną, wprowadzając w swojej treści zasady, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszarze,
- jest przepisem prawa wyjściowym, umożliwiającym realizację inwestycji lecz nie stanowiącym, czy ta realizacja nastąpi,
- poza ustaleniami planu miejscowego, realizacja konkretnej inwestycji winna spełnić wszystkie przepisy odrębne w tym przepisy o ochronie środowiska.

1.2. Położenie obszaru planu miejscowego.

Opracowanie obejmuje fragment obszaru miasta Rawa Mazowiecka położony w jego północnej części. Granice obszaru wyznaczają:

- od strony zachodniej, granica gminy Rawa Mazowiecka z fragmentem koryta rz. Rawki,
- od strony południowej rzeka Rylka,
- od strony wschodniej pas drogowy drogi S8,
- od strony północnej, granica gminy Rawa Mazowiecka.

Położenie obszaru na tle terenów otaczających określa kopia fragmentu rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, załączona do rozdziału.



1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

USTAWY:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.);

ROZPORZĄDZENIA:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71);

UCHWAŁA:

- Uchwała Nr XX/157/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2.

1.4. Źródła informacji.

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej – 2016 r,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe do opracowywanego dokumentu,
- obowiązujące plany miejscowe na obszarze obrębu Nr 2 miasta Rawa Mazowiecka.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą określenia stopnia szczegółowości opracowania są przyjęte w aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej” kierunki rozwoju przestrzennego obszaru. Jednocześnie przedmiot ustaleń zmiany planu jest dostosowany do przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, do wniosków inwestorów oraz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszaru określono następujące kierunki rozwoju wg poniższego zestawienia. Przedmiot zmiany planu podano w oparciu o uzasadnienie do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

| Strefa o kierunku rozwoju: | Przedmiot planu |
|---|---|
| - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1), | Zachowanie kategorii przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami. |
| - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M2), | Zachowanie kategorii przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. |
| - obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym (U), | Zachowanie istniejącej zabudowy usługowej. Zachowanie przeznaczenia usługowego na terenach rolnych. |
| - obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową (P), | Zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej. Zachowanie przeznaczenia produkcyjnego na terenach rolnych. |
| - obszary zieleni (Z), | Zachowanie korytarza ekologicznego rz. Rawki i Rylki |

| Strefa o kierunku rozwoju: | Przedmiot planu |
|------------------------------------|---|
| - obszary zieleni parkowej (ZP), | Zachowanie korytarza ekologicznego rz. Rawki i Ryłki. |
| - obszary zieleni cmentarnej (ZC). | Zabezpieczenie terenu pod nowy cmentarz grzebalny. |

Stan zagospodarowania obszaru charakteryzuje się przekształceniami antropogenicznymi. Są to grunty zurbanizowane zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi. W większości jest to zabudowa zwarta z usługami oraz zabudowa usługowa skoncentrowana wzdłuż ważniejszych ulic miasta. Tereny niezabudowane to głównie tereny porolne, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i mieszkaniową.

Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów przeznaczonych do zabudowy będzie obejmować informacje potwierdzające zasadność dotychczasowej kategorii przeznaczenia lub użytkowania, dotyczące:

- warunków klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- warunków gruntowo-wodnych i hydrograficznych,
- warunków hipsometrycznych, geomorfologicznych i morfologicznych,
- warunków hydrologicznych,
- terenów rolnych i leśnych,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- terenów zabudowanych,

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt planu miejscowego zawiera:

- 1) w części tekstowej, ustalenia ogólne dotyczące:
 - a) podstawowych definicji i pojęć użytych w celu określenia przeznaczenia terenu,
 - b) zasady interpretacji ustaleń planu oraz zasady zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach planu;
- 2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla każdego wydzielonego terenu dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zabudowy,
 - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - e) zasad obsługi komunikacyjnej,
 - f) zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej,
 - g) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) w części rysunkowej projektu planu (pięć rysunków) uznano za obowiązujące:
 - tereny określone numeracją i symbolami,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - obowiązujące linie zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
 - zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach,
 - granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - obiekty spoza rejestru zabytków wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

- obszary spoza rejestru zabytków wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych,
- granice stref ochrony archeologicznej,
- granica rezerwatu przyrodniczego „Rawka”,
- granica obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowanego),
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%),
- granicach obszarów w dolinie rz. Rawki, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
- granice pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

1.7. Powiązania projektu zmiany planu miejscowego z innymi dokumentami.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko prognoza winna zawierać informację o powiązaniach projektowanej zmiany planu z innymi dokumentami.

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium, styczeń 2016 r;
- 3) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego dokumentu, czerwiec 2019 r;
- 4) plany miejscowe zatwierdzone uchwałami:
 - 1) Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 64, poz. 354, ze zm.);
 - 2) Nr XLII/382/2002 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. Nr 81 poz. 1529);
 - 3) Nr VIII/65/03 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 225 poz. 2133);
 - 4) Nr XV/224/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 129 poz. 1328);
 - 5) Nr XXX/268/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 20 r. Nr 282 poz. 2710 z późn. zm.);
 - 6) Nr XLIII/411/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr poz.);
 - 7) Nr XLIII/412/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej obszar położony przy ul. Białej i Mszczonowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 34 poz. 312);
 - 8) Nr XIII/111/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragmenty położone przy ulicach: Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Wodnej, Jana Sobieskiego, Kazimierza Wielkiego, Jerozolimskiej i Słonecznej), Zamkowa Wola, Konstytucji 3-Maja i Krakowskiej, Warszawskiej i Targowej, Kardynała Wyszyńskiego i Adama Mickiewicza, Kolejowej i Łowickiej, Jana Chryzostoma Paska,

- Dolnej i Juliana Tuwima, Księżę Domki oraz Juliusza Słowackiego i Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 15 poz. 190);
- 9) Nr XXVI/215/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego, Wodnej, Reymonta i Południowej, Placu Piłsudskiego, Warszawskiej i Zatylniej oraz Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 365 poz. 3225);
 - 10) Nr XXVI/216/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego (za kolejką wąskotorową) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 365 poz. 3226);
 - 11) Nr XLI/318/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Mszczonowskiej, Zamkowa Wola i Targowej, Jerozolimskiej, Browarnej, Księdza Skorupki, Parkowej i Armii Krajowej, Południowej, Przemysłowej, Piwnej, Jana Chryzostoma Paska, Opoczyńskiej, Katowickiej, Księżę Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 32 poz. 239);
 - 12) Nr LIII/383/10 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Jerozolimskiej i Łąkowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 357 poz. 3221);
 - 13) Nr LIII/384/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Skierniewickiej, Laskowej, Pszenicznej, Jeżowskiej i Ogrodowej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Zamkowa Wola, Białej, Aleksandrówka, Kolejowej i Łowickiej, Krakowskiej i Południowej, Słowackiego i Fawornej, Solidarności, Tomaszowskiej, Osada Dolna i Krakowskiej, Krakowskiej, Fawornej, Księżę Domki, Katowickiej i Tatar (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 357 poz. 3222);
 - 14) Nr XIV/101/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jerozolimskiej i Białej, Zamkowej i Krzywe Koło, Polnej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 567);
 - 15) Nr XIV/97/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kolejowej i Murarskiej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i St. Batorego, Zamkowa Wola, Browarnej, Przemysłowej i Krakowskiej, Warszawskiej i Ziemowita, Al. Konstytucji 3 Maja i Polnej, Przemysłowej, Al. Konstytucji 3 Maja i Południowej, Zwolińskiego i Solidarności, Tomaszowskiej i Słodowej, Osada Dolna, Katowickiej i Dolnej, Tomaszowskiej, Katowickiej i Wyzwolenia, Katowickiej i H. Sienkiewicza, Katowickiej (przy granicy wsi Chrusty), Księżę Domki (przy zbiorniku Dolna), Księżę Domki (przy granicy z wsią Boguszyce) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 580);
 - 16) Nr XXIII/174/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kazimierza Wielkiego i Sobieskiego, Białej, Łowickiej, Kościuszki i Słowackiego, Krakowskiej i Gąsiorowskiego, Solidarności, Słowackiego, Krakowskiej i Południowej, Fawornej i Słowackiego, Orzeszkowej i Sienkiewicza, Katowickiej i Tatar, Księżę Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 549);
 - 17) Nr XXIII/175/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Białej i Mszczonowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 563);
 - 18) Nr XIII/93/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Żytniej i Skierniewickiej, Kolejowej, Mszczonowskiej i Kazimierza Wielkiego, Cmentarnej i Słowackiego, Mickiewicza

- i Krakowskiej, Południowej i Reymonta, Tomaszowskiej i Słowackiego, Przemysłowej i Zwolińskiego, Targowej, Targowej i Reymonta, Słowackiego, Krakowskiej, Osada Dolna, 1 Maja (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1237);
- 19) Nr XIX/137/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ul. Mszczonowskiej i Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 4079);
- 20) Nr XXI/157/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 4802);
- 21) Nr XXIV/185/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Mszczonowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 678);
- 22) Nr XXXIV/240/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 1 września 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kazimierza Wielkiego, Mszczonowskiej i Białej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 4067).

1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

Treść STUDIUM w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak również treść uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do opracowywanego dokumentu, została wykorzystana do sformułowania charakterystyk stanu środowiska w otoczeniu obszaru planu miejscowego a w szczególności dotyczących warunków fizjograficznych i sozologicznych.

1.9. Cel prognozy.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń w środowisku.

1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

- włączeniu do prognozy zakresu informacji, ocen i wniosków opracowania ekofizjograficznego podstawowego, jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu,
- analizie i ocenie podstawowych problemów ochrony środowiska wywołanych realizacją obowiązującego planu miejscowego,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu zmiany planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem planu miejscowego,
- wskazaniu możliwych innych sformułowań ustaleń miejscowego planu (stających się po uchwaleniu przepisami prawa miejscowego) zapewniających wyższy stopień ochrony środowiska.

2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.

2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.

2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.

Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarne.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

Lokalne warunki klimatyczne charakteryzują się następującymi wskaźnikami:

- kierunki wiatrów: z sektora zachodniego 46%,
- warunki solarne: roczna suma całkowitego promieniowania słonecznego - 86,3 kcal/cm², wskaźnik usłonecznienia względnego średnio w roku - 37%, ilość dni pogodnych 6,6 w miesiącu,
- warunki termiczne: wysoki wskaźnik termiczny 23°C, okres bezmroźny - 231 dni w roku, średnioroczna temperatura dobowa w wieloleciu - +7,6°
- warunki biometeorologiczne: okres wegetacyjny - 180-200 dni w roku przy długim lecie i krótkiej zimie, wskaźnik biometeorologiczny od 1,8 do 1,9,
- opady atmosferyczne: średnioroczna suma opadów atmosferycznych od 590mm, suma dni z opadem 135,7 na rok,
- 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),

Walory klimatyczne otoczenia.

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

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

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

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

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

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

Nie można wykluczyć miejsc przekroczeń na obszarze miasta, z uwagi na przebieg drogi ekspresowej S8 i krajowej Nr 72 oraz sezon grzewczy (stare substancje mieszkaniowe w centrum miasta ogrzewane piecami węglowymi).

Szacunkowy poziom tła całkowitego dla strefy łódzkiej wynosi:

1) dla pyłu zawieszzonego PM10:

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

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

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

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

Klimat akustyczny.

Decydujące znaczenie dla jakości klimatu akustycznego miasta jest emisja hałasu wywołanego ruchem samochodowym. przebieg dróg Nr: S8, 72, 725, 726, 707 w obszarze miasta jest kolizyjny z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Poniższe zestawienie określa średni dobowy ruch roczny pojazdów silnikowych na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w obrębie miasta Rawa Mazowiecka.

| Nr drogi | Wyniki pomiaru średniego dobowego ruchu, rocznego pojazdów silnikowych na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w roku: | | |
|--------------------------------|---|-------|-------|
| | 2005 | 2010 | 2015 |
| S8 Rawa Maz. - Tomaszów | 24087 | 25959 | 27080 |
| S8 Rawa Maz. - Babusk | 24145 | 29868 | 26468 |
| S8 Babusk - Mszczonów | 25919 | 30883 | 26684 |
| 72 Rawa Maz. - Łódź | 7538 | 10266 | 5025 |
| 725 - Rawa Maz. – Biała Rawska | 3402 | 3308 | 4783 |
| 707 - Rawa Maz. - Skierniewice | 5490 | 7663 | 4515 |
| 707 - Rawa Maz. – Nowe Miasto | 2965 | 5041 | 5512 |
| 726 - Rawa Maz. - Opoczno | 1951 | 2097 | 2077 |
| 705 - Skierniewice - Jeżów | 2473 | 3376 | 3347 |

Jedynie drogi S8 i 72 posiadają zainstalowane ekrany akustyczne od strony istniejącej zabudowy. Pozostałe drogi wykraczają oddziaływaniem akustycznym poza ukształtowane linie zabudowy z budynkami mieszkalnymi. Prognoza zasięgu oddziaływań na środowisko zamieszkania będzie mogła być określona po zakończeniu i upublicznieniu wyników generalnego pomiaru ruchu w 2020 r.

Warunki w obszarze opracowania.

Zróżnicowanie warunków klimatycznych w obszarze jest znaczne i uzależnione od położenia w stosunku do drogi S8, drogi Nr 72 oraz rzek Rawki i Rylki.

Warunki kształtują:

- intensywna zabudowa wielorodzinna,
- kompleks zabudowy przemysłowej,
- dolina rz. Rawki z zielenią terasy zalewowej,
- dolina rz. Rylki z terenami o wysokim poziomie wód gruntowych.

W dolinach rzek, klimat charakteryzuje się zwiększonym uwilgotnieniem powietrza oraz cyrkulacją powietrza wzdłuż dolin.

Emitory zanieczyszczeń powietrza ograniczone do palenisk piecowych i pieców CO w zabudowie jednorodzinnej. Klimat całego obszaru kształtuje istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu w otoczeniu. Spodziewane wyższe średnie temperatury dobowe oraz zróżnicowane prędkości przepływu powietrza.

Analizując wpływy komunikacyjne z dróg w obszarze opracowania można określić przybliżone wielkości ruchu w perspektywie do 2025 r. prognozę oparto na wskaźniku optymistycznym, szacunkowym 1,4 na dziesięciolecie.

| Nr drogi | Wyniki pomiaru średniego dobowego ruchu, rocznego pojazdów silnikowych na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w roku: | | | Prognoza 2025 r |
|--------------------------------|---|-------|-------|-----------------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | |
| S8 Rawa Maz. - Babsk | 24145 | 29868 | 26468 | 37000 |
| 72 Rawa Maz. - Łódź | 7538 | 10266 | 5025 | 7000 |
| 707 - Rawa Maz. – Nowe Miasto | 2965 | 5041 | 5512 | 7700 |
| 725 - Rawa Maz. – Biała Rawska | 3402 | 3308 | 4783 | 6700 |

W otoczeniu terenu występują emitory hałasu, droga ekspresowa S8 oraz krajowa Nr 72. W pasie drogowym drogi ekspresowej i krajowej występują ekrany akustyczne wyłącznie od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej. tereny rolne i przemysłowe nie są chronione przed hałasem.

Zbliżenie budynków mieszkalnych do ww dróg występuje w stosunku do drogi wojewódzkiej Nr 707 w ponad 30 przypadkach. W stosunku do dróg pozostałych w pojedynczych przypadkach z osłoną ekranami akustycznymi.

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Obszar miasta położony jest na północno-wschodniej część makroregionu Wzniesień Łódzkich - zachodni skraj falistej równiny polodowcowej - Wysoczyzny Rawskiej. Jest to północno - wschodnia część makroregionu Wzniesień Łódzkich , położonych w centralnej części podprowincji Nizin Środkowopolskich, stanowiącej centralną część prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (*Atlas RP 1992-95*). Wysoczyzna polodowcowa została ukształtowana przez akumulacyjną działalność lądolodu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, w środkowym neoplejstocenie. W zakresie geomorfologicznym miasto jest położone w nizinnej dolinie rzeki Rawki.

Pod względem geomorfologicznym, miasto położone jest w nizinnej dolinie rzecznej Rawki, wciętej erozyjnie w otaczającą dolinę wysoczyznę polodowcową. Wysoczyzna polodowcowa była kształtowana przez akumulacyjną działalność lądolodu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, w środkowym neoplejstocenie. Po tym okresie została rozcięta dolinami rzecznyymi w wyniku intensywnej denudacji, w warunkach zimnego klimatu strefy peryglacialnej, w okresie późniejszego zlodowacenia Wisły. Dolina rzeki powstała w późnym neoplejstocenie (vistulian), w wyniku zaniku lądolodu zlodowacenia Warty, a została ostatecznie ukształtowana w okresie eo- i mezoholocenu, łącznie z dolinami prawobrzeżnych dopływów, w szczególności z doliną rz. Rylki. Na ostateczny kształt rzeźby terenu miasta, miała więc wpływ akumulacyjna działalność lądolodu zlodowacenia Warty oraz erozyjno - akumulacyjna działalność rzek Rawki i Rylki.

W wyniku opisanych wyżej procesów, nastąpiło rozczłonkowanie i zróżnicowanie morfologiczne i hipsometryczne obszaru Rawy Mazowieckiej. Daje się w wyniku tego wyróżnić pięć podstawowych elementów morfologiczno - hipsometrycznych tworzących rzeźbę terenu miasta :

- Dolina Rawki i Rylki,
- Północno - zachodni płat wysoczyzny,
- Północno-wschodni płat wysoczyzny,
- Południowy płat wysoczyzny.

Zróżnicowanie hipsometryczne charakteryzują następujące wskaźniki:

- najniższy punkt 135 m n.p.m (rejon rz. Rawki w północnej części miasta),
 - najwyższy punkt 175m n.p.m, (rejon ul. Białej przy granicy miasta),
 - nachylenie terenu dominujące 2% - 5%,
 - nachylenie terenu maksymalne 35% (skarpa doliny Rawki w północnej części miasta).
- Rzeźba terenu ukształtowana osią doliny rz. Rawki i Rylki, z otaczającymi wysoczyznami, o znaczących jak na warunki nizinne przewyższeniach, dochodzących do 20m.

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar płaski, północnego płatu wysoczyzny izolowanego dolinami rz. Rawki i Rylki. Najniższy punkt położony na wysokości 134 m n.p.m. (rejon ujścia rz. Rylki do rz. Rawki). Najwyższy punkt położony na wysokości 154 m n.p.m. (rejon ul. Mszczonowskiej). Spadki terenu od 0,5% do 5%.

Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

Użytki, warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych charakteryzuje poniższa tabela.

| Symbol | Powierzchnia klaso-użytków w ha | Symbol | Powierzchnia klaso-użytków w ha |
|---------|---------------------------------|--------|---------------------------------|
| B | 25,80 | ŁV | 2,40 |
| Ba | 26,24 | N | 2,91 |
| Bi | 4,08 | PsIV | 12,30 |
| Bp | 0,11 | PsV | 3,39 |
| Br-PsIV | 0,03 | PsVI | 0,19 |
| Br-RIVb | 1,84 | RIVa | 0,58 |
| Br-RV | 6,52 | RIVb | 11,48 |
| Br-RVI | 2,62 | RV | 51,55 |
| Br-LsVI | 0,01 | RVI | 34,60 |
| Bz | 8,48 | S-RIVa | 0,04 |
| Dr | 11,64 | S-RIVb | 2,28 |
| LsIV | 0,16 | S-RV | 5,47 |
| LsV | 0,22 | S-RVI | 1,48 |
| LsVI | 1,16 | S-PsIV | 0,14 |
| Lz-ŁVI | 0,02 | Tk | 3,02 |
| Lz-PsV | 0,03 | Ti | 0,07 |
| Lz-RVI | 0,29 | W | 0,08 |
| ŁIV | 2,91 | Wp | 1,72 |
| | | Ogółem | 225,86 |

Oznaczenia w tabeli klaso-użytków

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| R - grunty orne | Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione | Tk - tereny kolejowe |
| S - sady | B - tereny mieszkaniowe | Ti - inne tereny komunikacyjne |
| Ł - łąki trwałe | Ba - tereny przemysłowe | Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi |
| PS - pastwiska trwałe | Bi - inne tereny zabudowane | Ws - grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi |
| BR - grunty rolne zabudowane, | Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane | E - użytki ekologiczne, |
| Wsr - grunty pod stawami | Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | N - nieużytki |
| W - rowy | K - użytki kopalne | Tr - tereny różne |
| Ls - lasy | Dr - drogi | |

Udział poszczególnych użytków w obszarze miasta charakteryzuje poniższa tabela.

| Symbol | Klaso-użytki w obrębie | |
|--------|------------------------|------|
| | ha | % |
| B | 75,73 | 33,4 |
| Dr | 11,64 | 5,2 |
| Ls | 1,54 | 0,7 |
| Lz | 0,34 | 0,2 |
| Ł | 5,31 | 2,4 |
| N | 2,91 | 1,3 |
| Ps | 16,02 | 7,1 |
| R | 107,48 | 47,6 |
| T | 3,09 | 1,4 |
| W | 1,8 | 0,7 |
| Ogółem | 225,86 | 100 |

Na obszarze, dominują gleby kompleksu żytniego słabego (6) i najłabszego (7), brunatnych właściwych, i brunatnych wylugowanych, wytworzonych z piasków gliniastych lekkich, pylastych na podłożu piasków luźnych. W dolinie rz. Rawki występują mady z użytkami zielonymi średnimi. Gleby pochodzenia organicznego występują wyłącznie w pasie terenu stycznym do koryta rz. Rylki, o szerokości około 50 m. Są to gleby murszowo-mineralne i murszowate na użytkach zielonych średnich. Większość gleb w obszarze jest nieklasyfikowana. Są to tereny zabudowane i zurbanizowane.

Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

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 cieki, głównie o charakterze rowów melioracyjnych oraz sztuczny zbiornik retencyjny „Dolna” (powierzchnia 35ha, średnia głębokość 2,3m, pojemność 800 tys. m³, wysokość piętrzenia 5,5m) oraz zbiornik „Tatar” (powierzchnia 18ha, średnia głębokość 1,2m, pojemność 220 tys. m³, wysokość piętrzenia 0,7m nad poziom wody zbiornika „Dolna”) zasilane przepływowo przez Rawkę. Cieki powierzchniowe w obrębie miasta są ściśle związane hydraulicznie z pierwszym poziomem wód podziemnych. Stan wód ma charakter kontynentalny, o regularnym cyklu rocznym, z maximum w okresie wiosennym i minimum w okresie letnio-jesiennym. Podstawowym źródłem zasilania wód powierzchniowych, poza przepływem lateralnym, jest infiltracja. Główną składową odpływu podziemnego jest więc odpływ wgłębny - do I poziomu wód podziemnych. Sporadycznie, w rejonach płytkiego występowania utworów półprzepuszczalnych, odpływ ma charakter podpowierzchniowy. Z obszarów zabudowy, wody opadowe są odprowadzane sieciami kanalizacji deszczowej, uzupełniające spływy w naturalnych obniżeniach terenu. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ograniczają się do niewielkich fragmentów stycznych do koryta rz. Rawki i Rylki, z rozszerzeniem w rejonie ujścia rz. Rylki do rz. Rawki i w rejonie północnej granicy miasta. Cały obszar doliny jest chroniony przed wodami powodziowymi, zbiornikiem Rawa Dolna, z zaporą czołową. Rawka przyjmuje wiele zrzutów ścieków, zarówno przemysłowych jak i komunalnych, głównie z terenu miasta Rawa Mazowiecka. Istotnym źródłem zanieczyszczeń są także spływy powierzchniowe. Rawka w obrębie gminy (jak i na całej swej długości) prowadzi wody, o jakości nie odpowiadającej obowiązującym normom. Wskaźnikiem, który głównie decyduje o dyskwalifikacji wód rzeki – jest cynk. Miano Coli, nie przekracza wartości dopuszczalnych dla III klasy czystości.

Rylka, wpadająca do Rawki na terenie Rawy Mazowieckiej na całej długości prowadzi wody nie odpowiadające normom. Najwyższe wartości przekroczenia odnotowuje się w przypadku miano Coli. Oprócz tego przekroczenie normy występuje pod względem stężenia cynku. W rzece występuje niedobór tlenu rozpuszczonego. Pozostałe wartości wskaźników stężenia gwarantowanego mieszczą się w wartościach dopuszczalnych dla III klasy czystości wód.

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar znajduje się na terenie jednolitej części wód powierzchniowych zlewni rzeki Rawki od Krzemionki do rz. Białki Nr RW200019272659 o następującej charakterystyce:

a) status jednolitej części wód powierzchniowych:

- wstępny – silnie zmieniona część wód,
- ostateczny – naturalna,

b) zmiany hydromorfologiczne uzasadniające wyznaczenie SZCW – nie dotyczy,

c) cele środowiskowe:

- dobry potencjał ekologiczny,
- dobry stan chemiczny.

Obszar posiada następujące warunki pod względem hydrograficznym i hydrologicznym:

a) źródła zasilania ograniczone głównie do opadów ze spływem wglębnym do ziemi lub do rowów,

b) do odprowadzenia wód z obszaru mają znaczenie:

- rzeka Rawka i rzeka Rylka,
- rowy melioracyjne w obszarze porolnym przy rz. Rylce,
- sieć kanalizacji deszczowej z separatorami obejmująca obszary zabudowane,

c) zbiorniki wodne (stawy rybne) na obszarze występują w formie niewielkich powierzchni w dolinie Rylki,

d) w styczności do rzeki Rawki i Rylki występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%).

Obszar nie jest położony w granicach terenów osuwisk powierzchni ziemi.

Nie obserwuje się znaczącego wpływu wód opadowych z omawianego obszaru na czystość wód w rzekach.

Zarys budowy geologicznej.

Otoczenie obszaru opracowania.

Dominującą rolę w budowie powierzchniowych partii terenu odgrywają utwory czwartorzędowe, najmłodsze. Miąższość tych utworów przekracza 50 m w szczytowych partiach wysoczyzn polodowcowej, a w osiowych częściach doliny Rawki wynosi kilkanaście metrów. Najstarszymi, rozpoznanymi wierceniami utworami podłoża są utwory jurajskie – są to wapień kimerydu należące do miększej serii wapiennej jury górnej (malmu). Występują one na zróżnicowanej głębokości od ok. 12,5m do ponad 72m. Strop utworów jurajskich jest bardzo nieregularny a granica jury, z utworami młodszymi, ma charakter erozyjny. W erozyjnych zagłębieniach stropu zalegają nieciągłe płyty utworów trzeciorzędowych, wykształcone głównie w postaci ilasto - piaszczystej formacji „burowęglowej” miocenu, choć nawiercano lokalnie także piaski glaukonitowe oligocenu. Generalnie skaliste utwory górnej jury, są przykryte bezpośrednio utworami czwartorzędowymi. Wysoczyzna polodowcowa zbudowana jest z miększej serii piaszczystych utworów okresu zlodowaceń środkowopolskich - Odry i Warty, przewarstwionej nieciągłymi i zaburzonymi glaciektonicznie poziomami glin zwałowych. Na powierzchni terenu znajdują się wychodnie utworów czwartorzędowych reprezentowanych głównie przez gliny zwałowe, piaski i żwiry morenowe oraz piaski fluwioglacjalne (wodnolodowcowe). Poza terenami rozciągającymi się na zachód od Rawy Mazowieckiej i na zachód od Kurzeszyna i Wołuczy, gdzie rozległe obszary zbudowane są z glin zwałowych, utwory glacialne występują głównie w postaci płatów w obrębie utworów piaszczystych. Na całym obszarze powszechnie występują piaski i żwiry morenowe oraz piaski fluwioglacjalne. W obrębie wyżej wspomnianych osadów, wyraźnie zaznaczają się "punktowe" wychodnie takich utworów plejstoceńskich, jak:

- ility, mulki i piaski zastoiskowe występujące w obrębie zboczy doliny rzeki Rawki,

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

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

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

W rejonie ul. Księża Domki występują obszary i tereny górnicze o nazwach Rawa Mazowiecka (zakończona eksploatacja), Rawa Mazowiecka I (zakończona eksploatacja) i Rawa Mazowiecka II (zasoby rozpoznane szczegółowo).

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar położony jest w odległości około 1600 m od najbliższych udokumentowanych złóż kopalin. Na obszarze nie występują udokumentowane złoża.

Warunki hydrogeologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Zgodnie z planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – 2011 r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obszar miasta położony jest w obszarze jednolitej część wód podziemnych doliny Wisły Nr 63 o następujących wskazaniach:

- stan chemiczny wód podziemnych – dobry,
- stan ilościowy JCWP zły w subczęści,
- wody podziemne przeznaczone do spożycia.

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

- I. czwartorzędowe,
- II. trzeciorzędowe,
- III. jurajsko - kredowe.

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

W utworach czwartorzędowych (obszar typu I) występuje powszechnie jedna, a na wschód od linii NW-SE Rawa Mazowiecka - dolina Rylki - dwie warstwy wodonośne. Pierwsza warstwa związana jest z utworami piaszczystymi, występującymi od powierzchni terenu, bez izolacji lub pod nakładem pierwszego, najmłodszego poziomu glin zwałowych. Warstwa ta zwykle charakteryzuje się swobodnym lustrem wody. Powszechnie, eksploatowane są te wody studniami kopanymi i studniami wierconymi. Wydajność tej warstwy wodonośnej sięga do 20 – 25 m³/h. Głębokość studni wynosi od 20 do 40 m ppt. Druga warstwa wodonośna zalega pod starszymi poziomami glin zwałowych lub pod

utworami pylasto – ilastymi na głębokości poniżej 50 m ppt. Wody tej warstwy mają charakter naporowy, a potencjalne wydajności otworów studziennych mogą przekraczać 100 m³/h. Omawianą warstwę wodonośną ujmują studnie zaopatrujące wodociągi wiejskie w północno-wschodniej części gminy. Woda zawiera ponadnormatywne zawartości związków żelaza i manganu. Są one stosunkowo łatwe do usunięcia w odżelaziaczach. Pod względem zawartości innych składników woda nie budzi zastrzeżeń. Obie warstwy wodonośne są eksploatowane w ramach zasobów wód podziemnych zlewni rzeki Rawki.

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

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

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Na obszarze miasta wyróżniono trzy typy hydrogeologiczne o odmiennym sposobie występowania wody gruntowej, najpłytszego poziomu wodonośnego.

Obszary typu I charakteryzują się:

- najpłytszym poziomem wody gruntowej, występującej pod postacią warstwy wodonośnej wśród utworów o dobrej i średniej wodoprzepuszczalności (piaski wodnolodowcowe, piaski eoliczne, piaski rzeczne, eluwia),
- swobodne zwierciadło wody gruntowej, występuje na głębokości uzależnionej od lokalnego ukształtowania powierzchni terenu i kierunku podziemnego przepływu wód,
- miąższość piaszczystej warstwy wodonośnej na obszarze, zmienia się w szerokich granicach,
- największe wartości osiąga w obrębie wyraźnych kulminacji powierzchni terenu, gdzie miąższość tych utworów powszechnie przekracza kilkanaście metrów i więcej, a wody gruntowe występują tu stosunkowo głęboko (kilka lub kilkanaście m ppt),
- w utworach sypkich, zalegających płytko (2-3 m ppt.) lub bardzo płytko (<2,0 m ppt.), podścielone glinami zwałowymi, słabo przepuszczalnymi glin stanowiących ekran utrzymujący infiltrujące wody opadowe na płytkim poziomie.

Omawiane, najpłytsze wody gruntowe nie są izolowane od powierzchni terenu, stąd wrażliwość warstwy wodonośnej na zanieczyszczenie jest duża. Najsilniej narażone na kumulację zanieczyszczeń są obszary o małej zasobności i słabej wymianie wód (mała miąższość warstwy wodonośnej).

Obszary typu II charakteryzują się:

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

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

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

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

Warunki w obszarze opracowania.

Taras zalewowy rz. Rawki obejmuje pas terenu o szerokości od 120 m do 200 m o wysokim poziomie wód gruntowych, płycej niż 1,0 m ppt., gruntami słabo nośnymi, warunkami gruntowo-wodnymi I rodzaju.

Taras zalewowy rz. Rylki obejmuje wąskie pasy doliny z pasem przybrzeżnym o wysokim poziomie wód gruntowych, płycej niż 1,0 m ppt., gruntami słabo nośnymi, warunkami gruntowo-wodnymi I rodzaju.

Na pozostałym fragmencie poziom wód gruntowych na tarasie nadzalewowym o głębokości poniżej 2 m. Warunki gruntowo-wodne II rodzaju.

Warunki budowlane.

Otoczenie obszaru opracowania.

Na obszarze miasta wyróżnia się trzy podstawowe jednostki różnicujące warunki posadowienia budynków:

- taras zalewowy rz. Rawki i Rylki obejmujący wąski pas doliny rz. Rawki oraz rz. Rylki z pasem przybrzeżnym o wysokim poziomie wód gruntowych, płycej niż 1,0m ppt., gruntami słabo nośnymi, warunkami gruntowo-wodnymi I rodzaju,
- taras nadzalewowy rz. Rawki i Rylki obejmujący szerokie pasy terenu centralnej i północnej części miasta, o poziomie wód gruntowych, 1,0m do 2,0m ppt., gruntami nośnymi, warunkami gruntowo-wodnymi II rodzaju,
- wysoczyzny polodowcowe obejmujące północno-zachodni, północno-wschodni i południowy płat wysoczyzny, o poziomie wód gruntowych, poniżej 2,0m ppt., gruntami nośnymi, warunkami gruntowo-wodnymi II rodzaju.

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

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

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

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

Wszystkie wymienione grunty cechują korzystne parametry wytrzymałościowo-odkształceniowe. Parametry te są uzależnione od składu mechanicznego, mineralogicznego, struktury, wilgotności i stopnia zagęszczenia gruntu. Najbardziej korzystnymi cechami w tej grupie gruntów charakteryzują się piaski. Ich zdolność do przenoszenia obciążeń jednostkowych wynosi co najmniej 250 kPa.

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

Plejstocieńskie grunty spoiste na terenie miasta, reprezentowane są głównie przez gliny zwałowe oraz ility, mułki i piaski zastoiskowe. Są one wykształcone z reguły jako gliny piaszczyste w przewodzie nieskonsolidowane. Występują w stanie, od plastycznego do półzwartego. Wyższy stopień plastyczności występuje z reguły w stropie warstwy i podlega wahaniom w zależności od aktualnej wilgotności. Miąższość warstwy podlegającej wahaniom wilgotności, nie przekracza 1 m. Głębiej warunki są stabilne, a glina zwałowa tworzy dość

jednorodną warstwę, o stałych parametrach wytrzymałościowo-odkształceniowych. Dopuszczalne obciążenia jednostkowe na głębokości ok. 1 m, poniżej stropu warstwy glin zwałowych wynoszą ok. 200 kPa. Iły i mułki zastoiskowe tworzą warstwę niejednorodną. Występują zróżnicowane odmiany litologiczne gruntów, od pyłów piaszczystych, poprzez gliny pylaste do ilów. Duża rozpiętość parametrów geotechnicznych w obrębie gruntów zastoiskowych sprawia, że posadowienie obiektów budowlanych na obszarach ich występowania, powinno być poprzedzone badaniami polowymi i ekspertyzami geotechnicznymi. Jednak w większości, grunty zastoiskowe nadają się do bezpośredniego posadowienia standardowych obiektów budowlanych.

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

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

Brak czynnych osuwisk na obszarze miasta.

Warunki w obszarze opracowania.

Dominują osady czwartorzędowe piaski i żwiry morenowe oraz piaski wodno-lodowcowe w obrębie wysoczyzny morenowej. Grunty nośne o dobrych właściwościach posadowienia budynków. Gorsze warunki posadowienia występują wyłącznie w pasach stycznych do rz. Rawki i rz. Ryłki z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych.

Świat roślinny i zwierzęcy w obszarze.

Tereny leśne.

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów użytki leśne występują na obszarze 1,54 ha przy granicy z wsią Żydomice. Zadrzewienia sosnowe boru świeżego w wieku 40 - 50 lat, nie objęte planami urządzenia lasu.

Zadrzewienie pasów drogowych

Zadrzewienia pasów drogowych występują sporadycznie i nie mają charakteru alei.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody w obszarze nie występują.

Tereny zieleni w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W zabudowie jednorodzinnej dominują ogrody przydomowe o małych powierzchniach i kwiatowo-warzywnym charakterze, ze sporadycznymi nasadzeniami drzew owocowych. W zabudowie wielorodzinnej dominują powierzchnie trawiaste (20-30 % powierzchni terenu) ze sporadycznymi nasadzeniami drzew o charakterze parkowym (robinia, klon, tuje).

Zbiorowiska fauny i flory pozostałych obszarów:

Fauna i flora jest w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie znacznym wpływie antropogenicznym na gleby oraz roślinność (zbiorowiska ruderalne i segetalne). Naturalne ekosystemy nie występują. Walory obszaru pod względem faunistycznym są z racji istniejącego zagospodarowania niewielkie. Na terenach niezabudowanych brak jest fauny stale bytującej (łąki, grunty porolne). 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*).

Jakość życia i zdrowie ludzi.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wiążą się z problematyką obszarów o negatywnych warunkach oraz z odpornością zabudowy na zagrożenia nadzwyczajne (pożar, powódź). Podstawowym miejscem zagrożeń na obszarze to tereny styczne do drogi ekspresowej S8 na odcinku bez ekranów akustycznych oraz do drogi krajowej Nr 72.

Poniższe zestawienie określa czynniki zagrażające środowisku zamieszkania w obszarze objętym planem miejscowym.

| Oznaczenie fragmentów obszaru | Czynniki zagrażające środowisku zamieszkania w istniejącej zabudowie. |
|---|--|
| Pas terenu styczny do drogi ekspresowej S8 i drogi Nr 72. | Emisje hałasu i pyłu zawieszonego na odcinkach nie chronionych ekranami akustycznymi. Napowietrzne linia elektroenergetyczna 15 kV. |
| Tereny styczne do ulic: Mszczonowskiej, Zamkowa Wola, Biała, Targowa i Jerozolimska. | Emisje hałasu i pyłu zawieszonego. |
| Tereny zalewowe i styczne do terenów zalewowych. Rejon zamku, ul. Wodnej i ul. Żydomickiej. | Wysoki poziom wód gruntowych, powódzie. |

2.1.2. Obszary zabudowane:

Obszar w większości zabudowany i zurbanizowany. Charakterystykę zabudowy określa poniższe zestawienie.

| Funkcja zagospodarowania terenu | Charakterystyka |
|--------------------------------------|---|
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. | Skoncentrowana w rejonie ulic, Sobieskiego i Kazimierza Wielkiego Pojedyncze budynki przy ul. Jerozolimskiej. Budynki o wysokości od trzech do siedmiu kondygnacji. |
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | Skoncentrowana w rejonie ulic: Sobieskiego, Chrobrego, Batorego, Mszczonowskiej, Zamkowa Wola, Jerozolimskiej, Stonecznej. W formie pasm ukształtowanych na bazie starej zabudowy. Budynki o wysokości od 1 do dwóch kondygnacji wyjątkowo do trzech kondygnacji. Zabudowa intensywna (szeregowa, bliźniacza) skoncentrowana przy ul. Sobieskiego. |
| Zabudowa usługowa. | W obszarze występują obiekty: 1. Przy ul. Zamkowa Wola (lokale w budynkach mieszkalnych): - trzy sklepy spożywczo-przemysłowe, - sklep – salon rowerowy, - salon meblowy „Komandor”. 2. Przy ul. Zamkowa Wola kompleks magazynowo handlowy „Riwal Poland” (sprzęt budowlany i meble). 3. Przy ul. Jerozolimskiej (lokale w budynkach mieszkalnych): usługi krawieckie, salon kosmetyczny, 2 zakłady fryzjerskie, 2 sklepy spożywcze, bar Felix, bar Dżonka, Biuro rachunkowe, sklep oświetleniowy, sklep medyczny, sklep rybny, zakład fotograficzny z drukarnią. 4. Przy ul. Jerozolimskiej w odrębnych budynkach: Bank Spółdzielczy, sklep rowerowy, Biura RAWIK, ośrodek LOK. 5. Przy ul. Łąkowej, piekarnia „Stalex”. 6. Przy ul. Wodnej, usługi szklarskie. |

| Funkcja zagospodarowania terenu | Charakterystyka |
|--|--|
| | 7. Przy ul. Białej, pawilon handlowy NETTO (pow. sprzedaży do 1000 m ²). 8. Przy ul. Mszczonowskiej: lecznica zwierząt, sprzedaż kotłów, sala bankietowa, sklep METALOWIEC, RYSTAR, sklep z częściami samochodowymi, 9. Przy ul. Chrobrego, kompleks budynków szkolnych z boiskiem i halą sportową Millenium. 10. Przy ul. Kazimierza Wielkiego w odrębnych budynkach: kościół, sklepy Żabka i Biedronka (do 1000 m ² pow. użytkowej), cukiernia, sklep „SOMAR”, sklep Halinka, sklep z akcesoriami samochodowymi, apteka. 11. Przy ul. Sobieskiego (lokale w budynkach mieszkalnych): - ośrodek szkolenia kierowców, - zakład okulistyczny, - sklep spożywczy. 12. Przy ul. Sobieskiego w odrębnych budynkach: - biurowiec Rawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą AR i MR, - przedszkole. |
| Zabudowa produkcyjna i obsługi komunikacji. | W obszarze występują obiekty: 1. Przy ul. Białej, stacja paliw, stacja obsługi samochodów i myjnia bezdotykowa. 2. Przy ul. Mszczonowskiej: - Gerdex Truck Serwis (serwis samochodów ciężarowych), - POSPOL Trucks – Trajlers (sprzedaż samochodów ciężarowych) - Private Label Tissue (producent wyrobów papierniczych) - ANAR (skład materiałów budowlanych), |
| Zabudowa produkcyjna i obsługi komunikacji (cd). | - Zakłady mięsne FOOD Service, - ANTARES (produkcja opakowań z tworzyw sztucznych), - stacja paliw, - myjnia MOYA, - zakłady LODIS, - TERMO KING – dostawca urządzeń chłodniczych, 2. Przy ul. Chrobrego: - auto-myjnia, - baza materiałowo sprzętowa. |
| Ogrody działkowe. | Pomiędzy ul. Mszczonowską a terenem po kolejce wąskotorowej istnieją Rodzinne Ogrody Działkowe NARCYZ. Przy ul. Chrobrego występuje teren po cmentarzu żydowskim utrzymany w formie trawiastej bez nagrobków. |
| Infrastruktura techniczna. | 1. Przy ul. Jerozolimskiej: przepompownia ścieków, stacja redukcyjna gazu z wysokiego na średnie ciśnienie. 2. Drogi z jezdniami o nawierzchni twardej. W pasach drogowych na większości ulicach występują chodniki, oświetlenie, oraz sieci infrastruktury technicznej (wod. kan. sanitarnej i kan. deszczowej). Gęsta sieć stacji transformatorowych głównie budynkowych i słupowych zasilane kablowymi sieciami elektroenergetycznymi 15 kV. W terenach brzegowych obszar przecinają napowietrzne elektroenergetyczne linie 15 kV. |
| Tereny rolnicze | Uprawy na gruntach ornym sporadyczne. Głównie tereny porolne z zakrzaczeniami. Nie występuje zabudowa. |

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar posiada w pełni antropogeniczne środowisko:

- w większości tereny zabudowane i zurbanizowane,
- w części peryferyjnej, gruntów porolnych o niskiej jakości gleb.

Zmiany w środowisku dotyczą:

- uzupełniania zabudowy z likwidacją obiektów substandardowych,

- zabudowy terenów rolniczych zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- spodziewanej poprawy jakości środowiska, przy terenach komunikacyjnych, z uwagi na oddziaływanie ekranów akustycznych,
- poprawy stanu czystości powietrza z uwagi na postępujący proces gazyfikacji siedlisk,
- poprawy stanu czystości wód powierzchniowych, z uwagi na rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych, z obszarów zurbanizowanych miasta oraz eliminację odprowadzania ścieków sanitarnych bez ich oczyszczenia.

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.

W skład struktury przestrzennej środowiska wchodzi:

- a) tereny zieleni łąkowej w dolinie rz. Rawki,
- b) tereny zieleni łąkowej ze stawkami w dolinie rz. Rylki,
- c) zadrzewienia i zieleńce w pasach drogowych ulic,
- d) agrocenozy niskiej jakości, obejmujące grunty rolne klasy V do VI o przydatności rolniczej, leśnej lub pod zabudowę,
- e) tereny antropogeniczne zabudowane i przekształcone w tym:
 - grunty zabudowy, o przewadze zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zielenią przydomową,
 - grunty zabudowy usługowej z roślinnością trawiastą,
 - rodzinne ogrody działkowe.

Nie występują tereny wykazujące się różnorodnością biologiczną.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.

Podstawowe przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otaczającymi terenami dotyczą wyłącznie:

- doliny rz. Rawki posiadającej swoją kontynuację po północno-wschodniej i południowo zachodniej stronie obszaru,
- doliny rz. Rylki posiadającej swoją kontynuację na kierunku wschodnim. Należy jednak wskazać na elementy izolujące doliny rzeczne od otoczenia. Powiązania są ograniczone do prześwitów przepraw mostowych w ul. Jerozolimskiej i Targowej oraz pod drogą krajową Nr 72.

W pozostałych granicach, obszar jest izolowany od sąsiednich terenów drogą S8.

2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.

Na obszarze miasta ustanowiono obszar chroniony - Rezerwat przyrody "Rawka", obejmujący koryto rzeki Rawki z odcinkiem dolnym koryta rz. Białki, starorzeczami oraz pasem terenu o szerokości 10 m przylegającym do brzegów rzek i starorzeczy (Zarządzenie Ministra Leśnictwa i przemysłu Drzewnego z dn. 24 listopada 1983r. (MP Nr 39 poz.230).

Celem ochrony jest:

- umożliwienie swobodnego biegu procesów geomorfologicznych, ekologicznych i ewolucyjnych,
- utrzymanie naturalnego koryta rzecznoego,
- 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.

Zakłada się utworzenie powiązania obszarów chronionych „Górnej Rawki” i „Środkowej Rawki” w obrębie obszaru miasta w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego).

Poprzez obszar opracowania przebiegają granice rezerwatu w całości ujęte w obszarze doliny Rawki przeznaczone pod trwałe użytki zielone.

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

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

- harmonijne ukształtowanie przestrzeni obszaru traktowanej jako całość,
- uporządkowane relacje uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Przestrzeń obszaru kształtowana była poprzez rozwój osadnictwa sięgającego lat 1313 – 1355. 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 są doliny rzek Rawki i Rylki, stanowiąca barierę wymagającą pokonania przeprawami mostowymi (trzy mosty drogowe).

Stan ładu przestrzennego należy ocenić jako dobry.

Na taką ocenę składają się:

- koncentracja obiektów usługowych przy drogach zbiorczych (rejon ul. Targowej, Al. Konstytucji 3 Maja i Tomaszowskiej),
- zachowanie w rejonie zamku, otwartej przestrzeni bez dominant konkurujących z ruinami, objętej strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- rozwój zabudowy wielorodzinnej o średniej wysokości w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego poza strefą konserwatorską,
- rozwój zabudowy jednorodzinnej, głównie niskiej intensywności w strefach położonych peryferyjnie do centrum usługowego,
- zachowanie zieleni łąkowej w dolinie rz. Rawki,
- zachowanie rodzinnych ogrodów działkowych.

Zauważalne są zmiany funkcjonalne w zabudowie, które wynikają:

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

Krajobraz obszaru podlega ciągłym zmianom w kierunku zabudowy z antropopresją na tereny jeszcze niezabudowane położone peryferyjnie w stosunku do istniejącej zabudowy. Krajobraz części obszaru, obejmującej najstarszą zabudowę historyczną w rejonie ujścia rz. Rylki do rz. Rawki, posiada cech wskazujących na walory krajobrazowe. Zaproponowano granice projektowanego Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki". W skład tego obszaru wchodzi tereny na osi doliny Rz. Rawki. Granice posiadają kontynuację w obrębach 1, i 4 graniczących od strony zachodniej i południowej z obszarem planu.

2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.

| Element środowiska | Ocena jakości środowiska | Źródła zagrożeń |
|-----------------------------|---|---|
| Klimat | Stan czystości powietrza, zagrożony przekroczeniami emisji komunikacyjnych w terenach stycznych do pasa drogowego drogi ekspresowej oraz dróg o dużym natężeniu ruchu. Okresowe przekroczenia emisji pyłu zawieszonego. | Ruch na drogach: S8 i 72 oraz ul. Zamkowa Wola, Białej, Mszczonowskiej i Jerozolimskiej. Emisje z pieców węglowych w starej zabudowie w rejonie ul. jerozolimskiej i przyległych. |
| Wody powierzchniowe. | Rzeka Rawka podlegająca ochronie rezerwatowej i rz. Rylka. | Niekontrolowane spływy zanieczyszczonych wód deszczowych. |

| Element środowiska | Ocena jakości środowiska | Źródła zagrożeń |
|---------------------------------|--|--|
| Wody podziemne. | Wody podziemne dobrej jakości. W obszarach nie występują ujęcia komunalne wody. | Nie występują. |
| Gleby. | Kompleksy glebowe słabej i bardzo słabej jakości. | Zabudowa terenów z konsekwencją dalszego wyłączeni gruntów z produkcji rolnej. |
| Rzeźba terenu. | Tereny płaskie na fragmentach pofałdowane nie stwarzają utrudnień w zagospodarowaniu i użytkowaniu. | Nie występują. |
| Złoża geologiczne. | W obszarach nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. | Nie występują. |
| Fauna i flora | Bioróżnorodność niska, charakterystyczna dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych. | Nie występują. |
| Środowisko zamieszkania. | Tereny w większości zabudowane, na fragmentach nie zabudowane i nieużytkowane. Budynki mieszkalne w starej zabudowie zbliżone do krawędzi jezdni na odległość od 2 do 5 m. | Źródłem zagrożenia w obszarach są wpływy komunikacyjne z dróg szczególnie z drogi S8 na odcinkach pozbawionych ekranów akustycznych oraz ulice o znacznym natężeniu ruchu. |

2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.

2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.

Obszar posiada ukształtowaną strukturę przestrzenną, wynikającą ze stanu zagospodarowania, układu dróg oraz stosunków własnościowych. Problem odporności środowiska można rozpatrywać w stosunku do wód podziemnych użytkowego poziomu wodonośnego, wód powierzchniowych oraz powietrza.

Obszar w całości jest przekształcony antropogenicznie bez naturalnych komponentów środowiska. Powierzchnie biologicznie czynne ograniczone do użytków zakrzaczonych lub zadrzewionych, powierzchni gruntów porolnych-nieużytkowanych, łąk, pastwisk, ogrodów przydomowych w zabudowie jednorodzinnej, powierzchni trawiastych w zabudowie wielorodzinnej i usługowej.

Odporność gleb jest znaczna przy założeniu ograniczenia zabudowy i utrzymaniu produkcji rolniczej lub wprowadzenia produkcji leśnej na gruntach słabej jakości.

Czystość wód jest uzależniona od prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej w projektowanej zabudowie. Brak urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych, może decydująco wpłynąć na stan czystości wód gruntowych na terenach nowej zabudowy oraz nieznacznie wód użytkowych czwartorzędowych.

Jakość powietrza jest dobra i nie występują zagrożenia tego stanu z wyjątkiem pasów terenów stycznych do dróg S8, 72 oraz ulicy Białej i Zamkowa Wola w których występuje stała emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz pyłu zawieszonego.

Duży "zapas" stanu czystości tła wskazuje na znaczną odporność powietrza na zanieczyszczenia emitowane z obszarów sąsiednich. Decydujące znaczenie będą miały preferencje niewęglowych źródeł energii używanych do ogrzewania budynków.

Nie można mówić o odporności środowiska przyrodniczego na degradację z uwagi na jego bardzo ograniczoną formę i niewielką liczbę komponentów. Nie występują zjawiska zdolności do samo regeneracji. Utrzymanie terenów przyrodniczych zależy wyłącznie od działalności człowieka.

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

Stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych w obszarze należy ocenić jako prawidłowy. Stan różnorodności biologicznej ocenia się jako niski, charakterystyczny dla obszarów zabudowanych i zurbanizowanych. Należy przyjąć, że zasoby są niewielkie i nie występują wskazania do ich specjalnej ochrony. Zasoby przyrodnicze w dolinie rz. Rawki są dodatkowo chronione prawnie, decyzjami konserwatorskimi i ochroną rezerwatową.

2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.

Podstawowymi cechami krajobrazu w obszarze są:

- szeroka dolina rz. Rawki z trwałymi użytkami zielonymi oraz zadrzewieniami i zakrzaczeniami skarpy doliny,
- dolina rz. Rylki z zabudową sportową, niewielkimi stawami i znacznym przewężeniem w rejonie ul. Jerozolimskiej,
- niska zabudowa nie przekraczająca w większości budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w części najstarszej i przy wylotach dróg (Zamkowa Wola i Mszczonowska),
- kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego o wysokości od 4 do 7 kondygnacji, otoczony zwartą zabudową jednorodzinną,
- pofałdowana powierzchnia obszaru, bez przekształceń makroniwelacyjnych,
- rozwinięta infrastruktura uzbrojenia terenu.

Walorami krajobrazów, jest zharmonizowanie z otoczeniem i nie tworzenie dysonansów.

Ustalone w STUDIUM kierunki rozwoju przestrzennego obszarów wnoszą zamiar utrzymania tych cech krajobrazu wprowadzając propozycję objęcia fragmentu obszaru ochroną krajobrazową, projektowanego połączenia istniejących Obszarów Chronionego Krajobrazu położonych po północnej i południowej stronie miasta.

2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Użytkowanie obszaru pod budownictwo i drogi jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszarów. Pozostawienie w obszarze przy ul. Mszczonowskiej oraz po północnej stronie kolejki wąskotorowej, terenów niezagospodarowanych i nieużytkowanych (tereny rolnicze niskiej jakości) nie jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszarów. Dla tych terenów wskazane jest zalesienie lub przeznaczenie pod zabudowę.

2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.

Dokumentami służącymi za punkt odniesienia oceny charakteru zmian są ogólne informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w raportach o stanie środowiska. Podstawowymi zmianami, jakie zachodzą w środowisku obszaru objętego planem, zaobserwowanymi na przestrzeni kilku lat są:

- poprawa stanu czystości powietrza w otoczeniu obszaru z uwagi na gazyfikację siedlisk i ograniczenie zużycia węgla dla celów grzewczych,
- stopniowa zabudowa terenów zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, Zmiany można ocenić jako niewielkie. Nie stwierdzono zasadniczych zmian w innych komponentach środowiska.

2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego w obszarze planu są:

- emisje do powietrza z urządzeń grzewczych o niskiej wydajności, opartych na węglu w obszarach zabudowy jednorodzinnej,
- emisje komunikacyjne.

Minimalizacja tych zjawisk wymaga:

- preferencji do wprowadzania urządzeń grzewczych opartych na czynnikach proekologicznych (gaz),
- ograniczenia emisji komunikacyjnych w szczególności hałasu, w tym stosowania w obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz osłon dla ograniczenia wpływu tych oddziaływań.

2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.

Zmiany o których mowa we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania, są zmianami niewielkimi lecz stałymi. Zmiany sposobu użytkowania a w szczególności zabudowa obszarów, będą się nasilały w szczególności na obszarach niezabudowanych. Zauważalne są tendencje do zagęszczenia zabudowy osiedlowej, zwiększania wysokości budynków oraz eliminacji terenów biologicznie czynnych na rzecz parkingów.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Obszary, które winny pełnić funkcje przyrodnicze.

W obszarze opracowania występują elementy, które winny pełnić funkcje przyrodnicze. Należą do nich:

- tereny wzdłuż koryta rzeki Rawki łącznie ze skarpą doliny,
- pas terenu styczny do rzeki Rylki,
- tereny rodzinnych ogrodów działkowych.

Pozostałe predyspozycje obszarów.

Tereny posiadają predyspozycje do zabudowy z uwagi na położenie:

- przy drogach o nawierzchni utwardzonej,
- w zasięgu sieci uzbrojenia terenu,
- w obrębie intensywnej zabudowy.

2.5. Ocena przydatności środowiska.

| Element środowiska | Ocena przydatności środowiska |
|----------------------------|--|
| Budowa geologiczna | W obszarze budowa geologiczna warstw czwartorzędowych jest nieprzydatna dla eksploatacji z uwagi na brak udokumentowanych złóż oraz stan zabudowy terenu. |
| Rzeźba terenu | W obszarze objętym planem rzeźba terenu nie ogranicza funkcji zagospodarowania. Warunki rzeźby terenu są pozytywne dla funkcji przyrodniczych, rolniczych i zabudowy. |
| Klimat | Ogólnie warunki klimatyczne na terenie obszaru uznaje się za korzystne pod względem potrzeb gospodarczych. O ograniczeniach klimatycznych można mówić na fragmentach obszarów położonych stycznie do dróg o intensywnym ruchu (ul. Zamkowa, Biała, Jerozolimska i mszczonowska) oraz drogi Nr S8 i Nr 72. |
| Wody powierzchniowe | Na obszarze występują rzeki. Z uwagi na ochronę rezerwatową, wody rzeki Rawki nie przewidywane są do wykorzystania gospodarczego w obszarze. Wody rz. Rylki mogą być wykorzystane do zasilania stawów. |
| Wody podziemne | W obszarze brak czynnych ujęć wody. Należy przyjąć, że wody podziemne mogą być wykorzystywane dla celów zaopatrzenia w wodę. |
| Gleby | W obszarach zurbanizowanych i zabudowanych gleby są przydatne w bardzo ograniczonym zakresie dla produkcji rolniczej. Są przydatne do zalesień. |
| Szata roślinna | Szata roślinna w obszarze jest antropogenicznie zmieniona. Nie występuje szata roślinna naturalna. Niewielki użytek leśny występuje przy granicy z wsią Żydomece. W dolinie rz. Rawki szata roślinna, charakterystyczna dla trwałych użytków zielonych z miejscami zakrzaczonymi i zadrzewionymi. Przydatność pozostałej szaty roślinnej jest znikoma. |

Poniższa tabela określa przydatność środowiska do pełnienia różnych funkcji społecznych

| Funkcje społeczno-gospodarcze | Potencjały środowiska przyrodniczego | Kryteria oceny wielkości potencjałów środowiska przyrodniczego | Przydatność terenów dla rozwoju funkcji |
|--------------------------------------|--|--|--|
| Gospodarka rolna | Produktywność biotyczna | Występowanie w obszarze gleb klasy V i VI. Brak w obszarach gleb klas I-III. | Przydatny w bardzo ograniczonym zakresie głównie na trwałych użytkach zielonych w dolinie Rawki. |
| Gospodarka leśna | Produktywność biotyczna | - Brak większych kompleksów leśnych, - Występowanie słabych klas gleb, | Przydatne w gospodarce leśnej na glebach klasy V i VI głównie w terenach nad doliną rz. Rawki. |
| Rybacktwo jeziorne | Produktywność biotyczna | Brak w obszarze opracowania jezior. | Nieprzydatne. |
| Rekreacja | Atmosferyczny Rekreacyjny | - Warunki klimatyczne względnie korzystne, - Rzeźba terenu słabo urozmaicona, - Krajobraz zabudowy mieszkaniowo-przemysłowej. - Zbiorowiska roślinne typowe dla terenów zurbanizowanych, - brak jezior. | Nieprzydatne |
| Zabudowa | Atmosferyczny Zabudowy (osadniczy) | - Warunki klimatyczne względnie korzystne, - Tereny bez utrudnień w zagospodarowaniu, - Generalnie powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych, - Grunty nośne w obszarze bez utrudnień w posadowieniu budowli za wyjątkiem doliny rz. Rawki i Ryłki. | Przydatne. |
| Górnictwo | Surowcowy | Brak w obszarach udokumentowanych złóż. | Nieprzydatne. |
| Zaopatrzenie w wodę | Wodny | Brak w obszarach ujęć wody. | Potencjalnie przydatne. |
| Ochronna - funkcja przyrodnicza | Regulacji biotycznej (samoregulacyjno-odpornościowy) | -Tereny zmienione antropogenicznie ze znacznie rozbudowaną infrastrukturą. - Występowanie zbiorowisk roślinności o bardzo ograniczonym składzie gatunkowy. -Brak naturalnej szaty roślinnej. | Przydatne wyłącznie w zakresie doliny rzeki Rawki. |

Zgodnie z powyższą analizą można stwierdzić, iż obszary wykazują szczególną przydatność w osadnictwie oraz w ograniczonym zakresie przydatność do gospodarki rolnej, leśnej i ochronnej.

Zgodnie z powyższą analizą można stwierdzić, iż obszary wykazują szczególną przydatność w osadnictwie oraz w ograniczonym zakresie przydatność do gospodarki rolnej i leśnej.

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

| Określenie fragmentu obszaru | Rozpatrywane funkcje użytkowe dla obszarów (fragmentów obszarów) | Uwarunkowania fizjograficzne i sozologiczne | Infrastruktura niezbędna do zrealizowania dla prawidłowego spełnienia wskazanych funkcji użytkowych |
|---|--|---|--|
| Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej | Zabudowa osiedlowa | Nie występują ograniczenia. | Nie występują zadania. Tereny uzbrojone w sieci i drogi. Na niewielkich odcinkach wymagana budowa jezdni ulic. |
| Tereny styczne do pasów drogowych drogi S8 i drogi Nr 72. | Zabudowa mieszkaniowo usługowa | Emisje komunikacyjne na tereny nie chronione ekranami akustycznymi. | Nie występują zadania. Tereny uzbrojone w sieci i drogi. Na niewielkich odcinkach wymagana budowa jezdni ulic. |
| Istniejące tereny rolnicze (porolne). | Rolnictwo | Agrocenoza niskiej jakości. | Nie występują zadania. |
| | Leśnictwo | Agrocenoza niskiej jakości. | Nie występują zadania. |
| | Budownictwo | Na fragmentach wysoki poziom wód gruntowych. | Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w tym sieci ulic dojazdowych. |

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.

Inwentaryzacji dokonano w okresie I kwartału 2021 r. Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszarów:

- krajobrazu otwartego i zadrzewień,
- zabudowy i terenów komunikacyjnych.

Obrazy zestawiono odrębnie dla poszczególnych ulic wg poniższego zestawienia. Na zdjęciach pokazano najbardziej charakterystyczne formy zagospodarowania, występujące na poszczególnych ulicach.

| Nazwa ulicy (rejonu) | Strona |
|----------------------------|--------|
| Dolina Rawki | 29 |
| Dolina Rylki | 35 |
| Batorego | 40 |
| Biała | 43 |
| Chrobrego | 52 |
| Jerozolimska | 58 |
| Kazimierza Wielkiego | 63 |
| Łąkowa | 72 |
| Mszczonowska | 75 |
| Rejon kolejki wąskotorowej | 87 |
| Słoneczna | 90 |
| Sobieskiego | 92 |
| Targowa | 97 |
| Wodna | 98 |
| Zamek Księżąt Mazowieckich | 102 |
| Zamkowa Wola | 106 |

Dolina Rawki.

Zdjęcia Nr 1. Ujście rz. Ryki do rz. Rawki.



Zdjęcia Nr 2. Ścieżka pieszo-rowerowa, wgląd w kierunku północnym do mostu drogi Nr 72.



Zdjęcia Nr 3. Fragment starej fosy zamkowej (odnogi rz. Rylki).



Zdjęcia Nr 4. Rzeka Rawka pod mostem drogi Nr 72.



Zdjęcia Nr 5. Ścieżka pieszo-rowerowa nad rzeką, wgląd w kierunku południowym.



Zdjęcia Nr 6. Ścieżka pieszo-rowerowa, odcinek w pasie drogowym drogi Nr 72.



Zdjęcia Nr 7. Tereny zagrożenia powodzią po wschodniej stronie rzeki Rawka.



Zdjęcia Nr 8. Wgląd na dolinę rzeki Rawka po północnej stronie drogi Nr 72.



Zdjęcia Nr 9. Wgląd na dolinę rzeki Rawka z ul. Chrobrego w kierunku zachodnim.



Zdjęcia Nr 10. Zabytkowy most kolejki wąskotorowe, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcia Nr 11. Dolina rz. Rawka, wgląd z mostu kolejowego w kierunku północnym.



Zdjęcia Nr 12. Wgląd na most kolejki wąskotorowej w kierunku zachodnim.



Zdjęcia Nr 13. Dolina rz. Rawki, wgląd w kierunku północnym.

Dolina Rylki



Zdjęcia Nr 14. Kładka ścieżki pieszo-rowerowej na rz. Rylce.



Zdjęcia Nr 15. Koryto rzeki w rejonie stadionu.



Zdjęcia Nr 16. Koryto rzeki w rejonie mostu ul. Zamkowej.



Zdjęcia Nr 17. Koryto rzeki w rejonie ul. Wodnej wgląd w kierunku zachodnim.



Zdjęcia Nr 18. Koryto rzeki w rejonie ul. Wodnej wgląd w kierunku wschodnim.



Zdjęcia Nr 19. Koryto rzeki w rejonie zabudowy przy ul. Łąkowej wgląd w kierunku zachodnim z mostu ul. Targowej.



Zdjęcia Nr 20. Koryto rzeki w rejonie zabudowy przy ul. Łąkowej wgląd w kierunku północnym.



Zdjęcia Nr 21. Koryto rzeki w rejonie terenów przy ul. Zamkowa Wola wgląd w kierunku wschodnim.



Zdjęcia Nr 22. Koryto rzeki w rejonie mostu ul. Targowej, wgląd w kierunku wschodnim.

Batorego

Zdjęcia Nr 23. Nowa zabudowa jednorodzinna w północno wschodniej pierzei ulicy.



Zdjęcia Nr 24. Parking i boiska szkoły podstawowe. W tle zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



Zdjęcia Nr 25. Hala sportowa „Millenium” w obrębie terenów szkolnych.



Zdjęcia Nr 26. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wgląd od strony północnej.



Zdjęcia Nr 27. Przystanek kolejki wąskotorowej „Zamkowa Wola”.



Zdjęcia Nr 28. Wgląd na zabudowę wielorodzinną i pas drogowy ul. Batorego od strony północno-zachodniej.

Biała

Zdjęcia Nr 29. Wgląd z wiaduktu drogi S8 na tereny porolne przy ul. Zamkowa Wola.



Zdjęcia Nr 30. Wgląd z wiaduktu drogi S8 na tereny składowe i zakład przetwórstwa mięsnego.



Zdjęcia Nr 31. Perspektywa drogi Nr 72 w kierunku zachodnim.



Zdjęcia Nr 32. Wgląd na zabudowę magazynową z ul. Białej w kierunku północno-wschodnim.



Zdjęcia Nr 33. Wgląd na zabudowę magazynową z ul. Białej w kierunku północnym.



Zdjęcia Nr 34. Wgląd na projektowaną drogę w kierunku ul. Mszczonowskiej.



Zdjęcia Nr 35. Stacja obsługi samochodów, wgląd z ul. Białej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcia Nr 36. Wylot drogi wyjazdowej z terenów magazynowych na ul. Białą.



Zdjęcia Nr 37. Wgląd na rondo ul. Białej i drogi Nr 72.



Zdjęcia Nr 38. Perspektywa ul. Białej w kierunku wschodnim.



Zdjęcia Nr 39. Tereny porolne pomiędzy ul. Białą a drogą Nr 72.



Zdjęcia Nr 40. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce Nr 237, wgląd z ul. Białej w kierunku północno-wschodnim.



Zdjęcia Nr 41. Wgląd na rondo z ul. Mszczonowską od strony wschodniej.



Zdjęcia Nr 42. Tereny porolne w rejonie działki ewidencyjnej Nr 238/4, wgląd w kierunku północnym.



Zdjęcia Nr 43. Tereny porolne w rejonie działki ewidencyjnej Nr 242/4, wgląd w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcia Nr 44. Tereny porolne w rejonie działki ewidencyjnej Nr 252/3, wgląd w kierunku wschodnim.



Zdjęcia Nr 45. Stacja paliw w rejonie ronda z ul. Mszczonowską.



Zdjęcia Nr 46. Market „NETTO”, wgląd w kierunku południowym.

Chrobrego

Zdjęcie Nr 47. Zabudowa mieszkaniowa na działce Nr 50/3, wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 48. Perspektywa ulicy Chrobrego w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 49. Tereny porolne, rejon działki Nr 51/5, wgląd w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 50. Przejście nad skarpą doliny rz. Rawki.



Zdjęcie Nr 51. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zachodnie pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 52. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zachodnie pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 53. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 54. Perspektywa ulicy w kierunku południowym.



Zdjęcie Nr 55. Dojazd do terenów produkcyjnych i magazynowo-sprzętowych.



Zdjęcie Nr 56. Wgląd na tereny b. cmentarza żydowskiego (plan pierwszy) i tereny projektowanego kościoła (plan dalszy), od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 57. Wgląd na tereny b. cmentarza żydowskiego w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 58. Wgląd na tereny y projektowanego kościoła), od strony południowo-zachodniej.

Jerozolimska

Zdjęcie Nr 59. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w rejonie działek Nr 71 i 711, wgląd od strony południowej.



Zdjęcie Nr 60. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie działek Nr 243 i 244, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 61. Stacja redukcyjna gazu, wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 62. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie dojazdu (działka Nr 20), wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 63. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w rejonie działki Nr 23/1), wgląd od strony południowej.



Zdjęcie Nr 64. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w rejonie działki Nr 378, wgląd od strony południowo-zachodniej.



Zdjęcie Nr 65. Zabudowa mieszkaniowa w rejonie działek Nr 393 - 395, wgląd od strony południowo-zachodniej.



Zdjęcie Nr 66. Zabudowa banku, wylot ul. Łąkowej i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 67. Zabudowa usługowa w zachodniej pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 68. Zabudowa obsługi urządzeń kanalizacji sanitarnej i przepompownia ścieków.



Zdjęcie Nr 69. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa wschodniej pierzei ulicy.

Kazimierza Wielkiego



Zdjęcie Nr 70. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i północny odcinek pasa drogowego ul. Kazimierza Wielkiego.



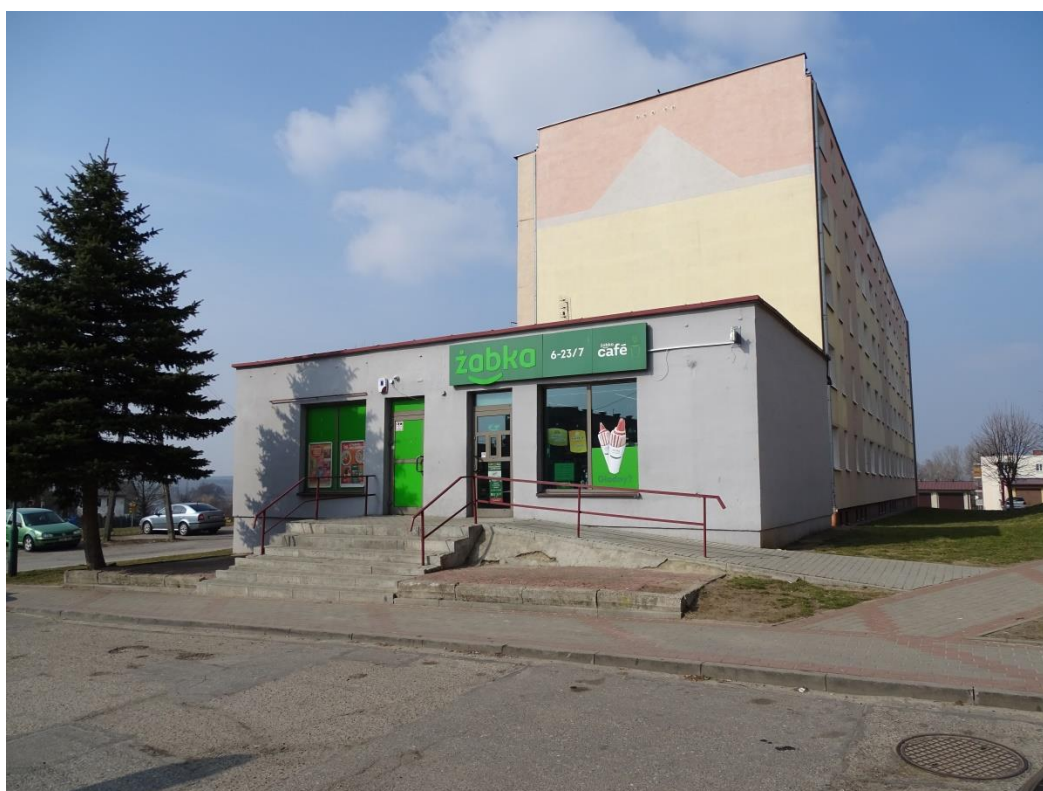
Zdjęcie Nr 71. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i garaż 2-kondygnacyjny, wgląd w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 72. Perspektywa ulicy, odcinek północny.



Zdjęcie Nr 73. Wgląd na teren przyszłej realizacji kościoła.



Zdjęcie Nr 74. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi drobne, wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 75. Kaplica sakralna w rejonie szkoły podstawowej.



Zdjęcie Nr 76. Szkoła podstawowa, wgląd z drogi wewnętrznej od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 77. Pawilon wielkopowierzchniowy usług handlu.



Zdjęcie Nr 78. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wschodniej pierzei ulicy (odcinek południowy).



Zdjęcie Nr 79. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zachodniej pierzei ulicy (odcinek centralny).



Zdjęcie Nr 80. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i budynki usługowe zachodniej pierzei ulicy (odcinek centralny).



Zdjęcie Nr 81. Kotłownia osiedlowa.



Zdjęcie Nr 82. Handlowe punkty usługowe.



Zdjęcie Nr 83. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w rejonie działek Nr 63/3 – 65.



Zdjęcie Nr 84. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie działek Nr 701 i 704, wgląd od strony południowej.



Zdjęcie Nr 85. Wgląd na działkę Nr 705/2 od strony zachodniej, w tle stacja paliw i pawilon usługowy „NETTO”.



Zdjęcie Nr 86. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w rejonie działek Nr 67 – 68 w zachodniej pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 87. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w rejonie działek Nr 66 – 61/16 w zachodniej pierzei ulicy.

Łąkowa



Zdjęcie Nr 88. Tereny pastwisk na zapleczu zabudowy przy ul. Zamkowa Wola.



Zdjęcie Nr 89. Tereny pastwisk na zapleczu zabudowy przy ul. Łąkowej.



Zdjęcie Nr 90. Perspektywa ul. Łąkowej w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 91. Perspektywa ul. Łąkowej w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 92. Stacja kontroli pojazdów na bazie technicznej LOK.



Zdjęcie Nr 93. Budynek banku Spółdzielczego od strony południowo-wschodniej.

Mszczonowska



Zdjęcie Nr 94. Rejon skrzyżowania ul. Mszczonowskiej i Białej.



Zdjęcie Nr 95. Zabudowa zagrodowa w rejonie działki Nr 237, wgląd od strony południowej.



Zdjęcie Nr 96. Zabudowa usługowa z lecznicą weterynaryjną w rejonie działki Nr 124.



Zdjęcie Nr 97. Zabudowa garażowa w rejonie działki Nr 585.



Zdjęcie Nr 98. Zabudowa jednorodzinna w rejonie działek Nr 232/1 – 234.



Zdjęcie Nr 99. Zabudowa jednorodzinna w rejonie działek Nr 114/1 – 120.



Zdjęcie Nr 100. perspektywa ul. Mszczonowskiej w kierunku północno-wschodnim.



Zdjęcie Nr 101. Nowa zabudowa jednorodzinna w północnej pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 102. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie działek Nr 227/4 – 708/3, wgląd w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcie Nr 103. Kompleks magazynowy na działce Nr 706/1, wgląd w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 104. Perspektyw ul. Mszczonowskiej w kierunku północno-wschodnim.



Zdjęcie Nr 105. Skrzyżowanie ulicy z kolejką wąskotorową.



Zdjęcie Nr 106. Usługi gastronomiczno-hotelarskie, rejon działki Nr 196/1.



Zdjęcie Nr 107. Kompleks magazynowo składowy ze stacją paliw.



Zdjęcie Nr 108. Salon ciągników samochodowych w rejonie działki Nr 192 – 193/4.



Zdjęcie Nr 109. Na pierwszym planie zakłady produkcji opakowań, w tle zakłady przetwórstwa mięsnego.



Zdjęcie Nr 110. Zabudowa substandardową w rejonie działki Nr 183.



Zdjęcie Nr 111. Droga dojazdowa do zakładów przetwórstwa mięsnego.



Zdjęcie Nr 112. Tereny rolne w rejonie działki Nr 180. w tle droga S8.



Zdjęcie Nr 113. Komunalna zabudowa wielorodzinna w rejonie działki Nr 161 i 162.



Zdjęcie Nr 114. Tereny polne pomiędzy ul. Mszczonowską a drogą S8.



Zdjęcie Nr 115. Perspektywa ul. Mszczonowskiej od granicy z wsią Konopnica w kierunku południowo-zachodnim.



Zdjęcie Nr 116. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w rejonie działki Nr 151.

Rejon kolejki wąskotorowej

Zdjęcie Nr 117. Teren działek Nr 137/1 -137/3, wgląd w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 118. Teren działek Nr 137/1 -137/3, wgląd w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcie Nr 119. Centralna część terenu działek Nr 137/1 -137/3, wgląd w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcie Nr 120. Wgląd na rodzinne ogrody działkowe.



Zdjęcie Nr 121. Tereny porolne w rejonie bocznicy kolejki wąskotorowej.



Zdjęcie Nr 122. Bocznica kolejki wąskotorowej w rejonie ogrodów działkowych.



Zdjęcie Nr 123. parking przy ogrodach działkowych.

Słoneczna



Zdjęcie Nr 124. Perspektywa ul. Słonecznej od strony południowo-zachodniej.



Zdjęcie Nr 125. Zabudowa w zachodniej pierzei ul. Słonecznej.



Zdjęcie Nr 126. Plac do zawracania na północnym odcinku ulicy.

Sobieskiego

Zdjęcie Nr 127. Wschodni odcinek ulicy z zabudową jednorodzinną zwartą.



Zdjęcie Nr 128. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od strony ścieżki pieszo-rowerowej.



Zdjęcie Nr 129. Ścieżka pieszo-rowerowa, odcinek przy tunelu pod drogą Nr 72.



Zdjęcie Nr 130. Małe przedszkole na działce Nr 500, wgląd od strony północnej.



Zdjęcie Nr 131. Zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowo-zachodniej pierzei ulicy.



Zdjęcie Nr 132. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna po północno-wschodniej stronie ulicy.



Zdjęcie Nr 133. Budynek usług administracyjnych.



Zdjęcie Nr 134. Zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zachodniej pierzei ulicy (odcinek północny ulicy).



Zdjęcie Nr 135. Zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zachodniej pierzei ulicy (odcinek środkowy ulicy).



Zdjęcie Nr 136. Nieciągły odcinek jezdni w środkowej części ulicy.

Targowa

Zdjęcie Nr 137. Perspektywa ul. Targowej od strony ul. Zamkowa Wola.



Zdjęcie Nr 138. Ul. Targowa od strony południowo-zachodniej.

Wodna

Zdjęcie Nr 139. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy północnym odcinku ulicy.



Zdjęcie Nr 140. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy południowym odcinku ulicy.



Zdjęcie Nr 141. Wylot ulicy do ul. Jerozolimskiej.



Zdjęcie Nr 142. Dojazd gospodarczy do terenów rolnych i porolnych, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 143. Tereny porolne, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 144. Tereny porolne, wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 145. Tereny porolne i zabudowa jednorodzinna przy południowym odcinku ulicy, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 146. Obiekty przepompowni ścieków.

Zamek Książąt Mazowieckich

Zdjęcie Nr 147. Północny fragment murów zamkowych.



Zdjęcie Nr 148. Wgląd na zamek od strony południowo-wschodniej.



Zdjęcie Nr 149. Boisko treningowe, po stronie prawej dolina rz. Rylki.



Zdjęcie Nr 150. Zamek od strony północno-zachodniej.



Zdjęcie Nr 151. Obrys murów obronnych od strony dziedzińca.



Zdjęcie Nr 152. Obrys murów obronnych od strony dziedzińca, fragment północny.



Zdjęcie Nr 153. Zamek od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 154. Stadion miejski.

Zamkowa Wola

Zdjęcie Nr 155. Zabudowa w południowej pierzei ulicy (rejon działek Nr 343 – 345).



Zdjęcie Nr 156. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa po stronie południowej ulicy (rejon działki Nr 349).



Zdjęcie Nr 157. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa po stronie południowej ulicy (rejon działki Nr 346).



Zdjęcie Nr 158. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa po stronie południowej ulicy (rejon działek Nr 358 - 364).



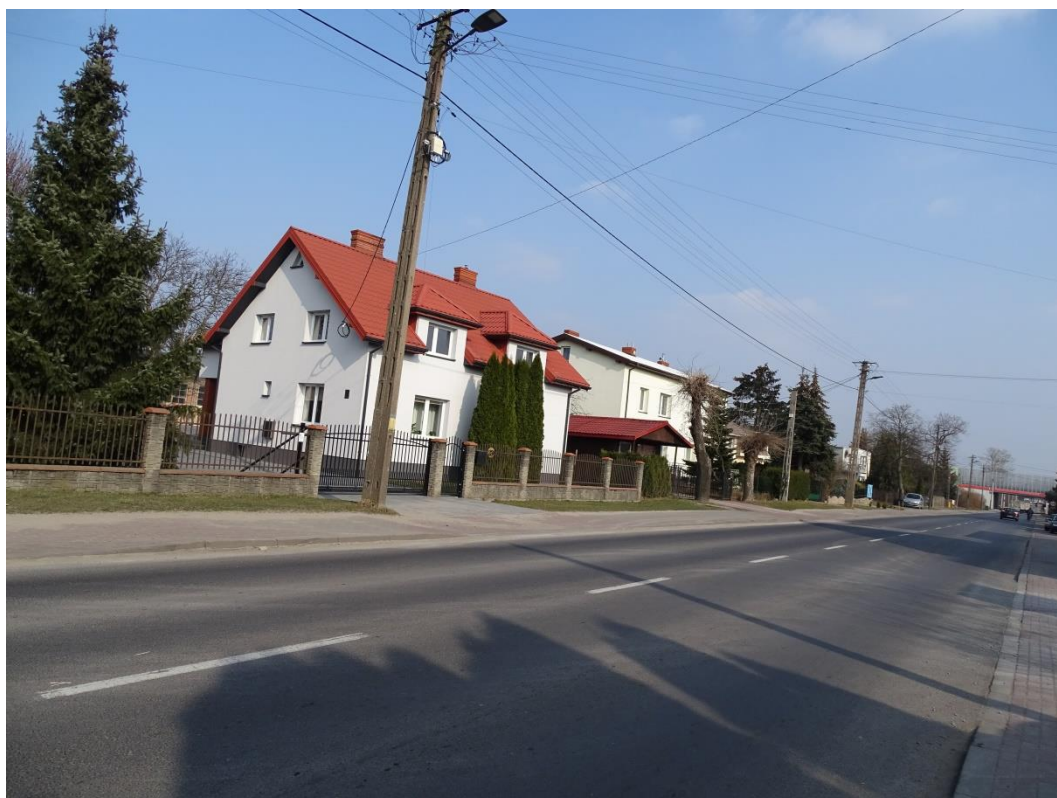
Zdjęcie Nr 159. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa po stronie południowej ulicy (rejon działki Nr 372).



Zdjęcie Nr 160. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy drodze S8 (rejon działki Nr 374/2).



Zdjęcie Nr 161. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie północnej ulicy (rejon działki Nr 289/1).



Zdjęcie Nr 162. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie północnej ulicy (rejon działek Nr 273/1 – 281/1).



Zdjęcie Nr 163. Obiekty handlowe po stronie północnej ulicy, rejon działek Nr 269/3 – 271.



Zdjęcie Nr 164. Obiekty handlowe po stronie północnej ulicy, rejon działek Nr 269/3 – 271.



Zdjęcie Nr 165. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie północnej ulicy (rejon działek Nr 263/2 – 266).



Zdjęcie Nr 166. Zabudowa wielorodzinna z usługami, rejon działki Nr 378, wgląd w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 167. Zabudowa usługowa (przedszkole) i mieszkaniowa po stronie północnej ulicy (rejon działek Nr 251 – 252/5).



Zdjęcie Nr 168. Perspektywa ul. Zamkowa Wola, odcinek zachodni.



Zdjęcie Nr 169. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie południowej ulicy (rejon działek Nr 321 – 330).



Zdjęcie Nr 170. Budynek przedszkola.



Zdjęcie Nr 171. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie południowej ulicy (rejon działek Nr 311 - 312/1).



Zdjęcie Nr 172. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rejon działki Nr 246/5.



Zdjęcie Nr 173. Budynek mieszkalny rejon działki Nr 245, wgląd od strony zachodniej.



Zdjęcie Nr 174. Skrzyżowanie ul. Zamkowa Wola z ul. Jerozolimską.

3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "nie dokonywania nowelizacji obowiązujących planów miejscowych" oparta jest na analizie ustaleń planów miejscowych, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Poniższe zestawienie charakteryzuje stan prawny opracowań planistycznych w obszarze. W zakresie prawa miejscowego podjęto 27 uchwał wymienionych w pkt 1.7 prognozy.

Podstawowym dokumentem jest uchwała Nr XXI/159/2000, która w pierwotnym kształcie obejmowała cały obszar miasta w tym obszar obrębu Nr 4. Kolejne 26 uchwał było zmianami planu miejscowego dokonanymi na wniosek właścicieli nieruchomości oraz inwestorów.

Wyżej wymienione plany miejscowe w swoich zapisach wprowadziły, dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu, szczególne zasady i warunki zagospodarowania w tym:

- zasady zabudowy,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach ogólnych, określono między innymi warunki zagospodarowania obowiązujące na całym obszarze opracowania. Do ustaleń posiadających znaczącą rolę dla zachowania stanu środowiska należą:

- zasady kształtowania zagospodarowania terenów w tym o następującej treści:

- a) w terenach o funkcji szczególnej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,0m, spełniającą funkcję ekranu akustycznego,
- b) w terenach zieleni, określonych w pasach drogowych ulic ustala się zasadę wprowadzania drzewostanu o charakterze alejowym przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej planu,
- c) w terenach o funkcji parkingów oraz w obrębie zatok postojowych w pasach drogowych i w obszarze realizacji dojazdów i placów postojowych ustala się zasadę wprowadzania drzewostanu w ilości minimum 1 drzewo na 2 stanowiska,

- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej a w tym o następującej treści:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, na terenach pozbawionych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę dopuszcza się realizację lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych z wyłączeniem terenów położonych w strefach ochronnych ujęcia wód podziemnych oraz rezerwatu wodnego „Rzeki Rawki”,
- b) odprowadzenie ścieków do miejskich urządzeń kanalizacyjnych na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, na terenach nie wyposażonych w takie urządzenia dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, w pełni zabezpieczających wody powierzchniowe oraz środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- c) odprowadzenie ścieków opadowych do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, na terenach nie wyposażonych w miejską kanalizację deszczową, ścieki opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone, mogą być odprowadzone do wód powierzchniowych bądź ziemi po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonymi w przepisach szczególnych, zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu wodnoprawnym, ścieki opadowe z pozostałych terenów nie wyposażonych w kanalizację deszczową mogą być odprowadzone do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania jeśli nie zawierają odpadków stałych w myśl zasad określonych w przepisach szczególnych,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków opadowych do rzeki Rawki w granicach miasta,

e) utylizacja odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o składowisko odpadów stałych w Pukininie gmina Rawa Mazowiecka z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów;

- warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a w tym o następującej treści:

- a) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu;
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- c) w terenach pozostających w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, istniejące budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają wprowadzenia elementów ochrony czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej jak i w samym obiekcie w tym między innymi:
 - akustyczne uszczelnienie budynku,
 - zastosowanie ekranów akustycznych w formie obiektu budowlanego lub zadrzewień i zakrzewień oraz innych środków technicznych ograniczających hałas, wibrację, przemieszczanie pyłów i gazów,
- d) budowa nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych wymaga rozwiązań technicznych (elementów zagospodarowania) ograniczających poziom dźwięku na terenach budownictwa mieszkaniowego zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych.

Uchwały w swej treści ustalały ponad to poniższe warunki i zasady zagospodarowania dotyczące poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu:

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MWu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości do siedmiu kondygnacji nadziemnych, do 24 m,
 - wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - budynki garaży jedno lub dwu kondygnacyjne o wysokości do 7m, lub podziemne z zagospodarowaniem terenu nad garażami w formie zieleni osiedlowej i rekreacyjnej,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 60%,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej w bilansie powierzchni użytkowych całego terenu o symbolu 2.243.MWu,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy usługowej minimum 5 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie terenu,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Mu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości do siedmiu kondygnacji nadziemnych do 24 m,
- budynki mieszkalne zabudowy jednorodzinnej o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych w tym czwarta w poddaszu użytkowym,
- wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 %
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie terenu,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia M:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych w obrębie działki budowlanej, do 45% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300m² oraz o powierzchni użytkowej powyżej 1000m²,
 - budynki o wysokości do siedmiu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 25m,
 - zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0,
 - fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki, obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i sieci uzbrojenia terenu,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MNp, MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - wysokość budynków usługowych do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
 - istniejące budynki usługowe na wyodrębnionych działkach do zachowania,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i sieci uzbrojenia terenu,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MN:

Przeznaczenie terenu: - tereny o funkcji mieszkaniowej - zabudowy jednorodzinnej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej uwarunkowanej szerokością działek budowlanych,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 50%,
- poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m,
- zakaz realizacji loggii,
- budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 40m² i wysokości kalenicy do 4 m. od poziomu terenu,
- realizacja zabudowy wyłącznie na wydzielonych działkach budowlanych,
- wydzielenie działki budowlanej wymaga jednoczesnego wydzielenia działek pod dojazdy obsługujące tą działkę wg zasady określonej Rys Nr 2 planu.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia U:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynku usługowego do 2 kondygnacji,
 - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 2 % do 20 %,
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
 - istniejący obiekt handlowy nie spełniający warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MRj:

Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową

Zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
- wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji,
- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji,
- zasadą podziału na działki budowlane jest dostosowanie kierunku granic działek do kierunku granic istniejących nieruchomości.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UM:

1) przeznaczenie: tereny usług komunalnych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków –maksymalnie do 9m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 10% do 60%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UO:

Przeznaczenie terenu: tereny użyteczności publicznej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- funkcja z zakresu oświaty i sportu,
- dopuszcza się w ramach budynków o funkcji użyteczności publicznej, wprowadzanie funkcji mieszkaniowej o ile funkcja ta nie koliduje i nie ogranicza funkcji podstawowej oraz gdy jej udział nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 30% powierzchni terenu,
- zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UT, US, Wr, KSp:

Przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa - tereny turystyki,

funkcja uzupełniająca - tereny sportu, wód płynących w rzekach i parkingów.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- fragment terenu położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się w ramach budynków o funkcji turystyki, wprowadzanie funkcji mieszkaniowej lub innej funkcji użyteczności publicznej o ile funkcje te nie kolidują i nie ograniczają funkcji podstawowej oraz gdy jej udział nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej,
- minimalna wielkość terenów zielonych i sportowych - 70% powierzchni terenu,
- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 50%,
- zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,
- zadrzewienie o charakterze parkowym z alejami spacerowymi o nawierzchni żwirowej,
- wskazane odtworzenie starego koryta rz. Rylki z włączeniem do przepływu wody istniejącego stawu,
- wielkość terenów zielonych w obrębie parkingów - minimum 20% powierzchni terenu.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia P (PU):

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu obsługi transportu, obsługi finansowej i handlu oraz budynków lub lokali zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,

- budynki o wysokości do 15 m,
- istniejące budynki o wysokości większej od 15 m do zachowania,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
- dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,
- istniejące zakładowe ujęcie wody do zachowania,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem stacji demontażu pojazdów,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia PRu:

Przeznaczenie terenu: - tereny obsługi gospodarki rolnej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- obiekty i urządzenia obsługi gospodarki rolnej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,
- dopuszcza się na działkach o funkcji obsługi gospodarki rolnej, wprowadzanie funkcji mieszkaniowej i użyteczności publicznej nie kolidujących i nie ograniczających funkcji podstawowej, oraz gdy ich udział nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
- dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych,
- maksymalna wysokość budynków do 2,5 kondygnacji,
- zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej lub użyteczności publicznej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia R:

Przeznaczenie terenu – Tereny rolne.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się prawo realizacji podstawowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz separatora wód deszczowych,
- zakaz realizacji budynków.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia R/B:

Przeznaczenie terenu – Tereny rolne stanowiące rezerwę docelowych terenów budowlanych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz realizacji budynków.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RO:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze – ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszczalna realizacja altan o powierzchni do 12m².
 - c) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RZ:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,

- b) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- c) zakaz realizacji ogrodzeń w pasie terenu o szerokości 10m licząc od linii brzegowej rzeki,
- d) ogrodzenia od strony rzeki ażurowe lub z żywopłotu,
- e) fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) wchodzi w skład obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz:
 - realizacji obiektów utrudniających przepływ wód,
 - zadrzewień i zakrzaczeń ograniczających przepływ wód powodziowych,
- f) pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
- g) w rezerwacie przyrody "Rawka" obowiązują zakazy realizacji zagospodarowania terenu w tym:
 - budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody,
 - związanego z rybactwem,
 - powodującego ograniczenie siedlisk dziko występujących zwierząt, niszczenia jaj i postaci młodocianych form rozwojowych zwierząt, płoszenia zwierząt kręgowych, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu,
 - związanego z polowaniem,
 - związanego z pozyskiwaniem, niszczeniem lub uszkodzaniem roślin oraz grzybów,
 - związanego z użytkowaniem, niszczeniem, umyślnym uszkodzeniem, zanieczyszczeniem i dokonywaniem zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody,
 - powodującego zmiany stosunków wodnych, regulacje rzeki jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - powodującego niszczenie gleby lub zmiany użytkowania gruntów,
 - związanego z prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej,
 - wymagającego stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,
 - związanego z amatorskim połowem ryb,
 - przeznaczonego do ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem w tym z udziałem psów,
 - umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego,
 - powodującego zakłócanie ciszy,
 - powodującego trwałe zniekształcenie rzeźby terenu,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Wr (WSr):

Przeznaczenie terenu - Tereny wód płynących w rzekach.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- obowiązuje biologiczny zakres regulacji.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZD:

Przeznaczenie terenu: - tereny ogrodów działkowych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zagospodarowanie terenu ogrodów działkowych na warunkach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi pracowniczych ogrodów działkowych.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZL:

1) przeznaczenie: lasy;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,

- b) fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) wchodzi w skład obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz realizacji obiektów utrudniających przepływ wód,
- c) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki, obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZP (ZC):

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni parkowej – cmentarz nieczynny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) teren dawnego cmentarza żydowskiego, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 872 z dnia 20.03.1992 r.
 - c) obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej,
 - d) w ogrodzeniu cmentarza bezpośrednio przy granicy z działką ewidencyjną Nr 105/6 obowiązuje realizacja symbolicznej bramy na osi drogi do cmentarza żydowskiego,
 - e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
 - f) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest 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,
 - g) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej do zachowania,
 - h) teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki".

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KS:

Przeznaczenie terenu: - funkcja podstawowa - tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji.

- funkcja uzupełniająca - tereny produkcyjno-usługowe.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się na działkach o funkcji obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji, wprowadzanie funkcji użyteczności publicznej nie kolidujących i nie ograniczających funkcji produkcyjno-usługowych,
- dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych,
- dostępność komunikacyjna terenu od ul. Katowickiej, Osada Dolna i Akacyjowej,
- zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej lub użyteczności publicznej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSd:

Przeznaczenie terenu: tereny miejsc obsługi podróźnych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- miejsce obsługi podróźnych z zakresu dotyczącego tras komunikacji kołowej,
- w programie zagospodarowania terenu:
 - stacja paliw,
 - myjnia samochodowa,
 - parking z zapleczem sanitarnym,
 - gastronomia i punkty handlowe,
 - miejsca hotelowe,
- wysokość budynków - do 2,5 kondygnacji,
- dostępność komunikacyjna terenu od ul. o symbolu 2.115.KD.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSg:

Przeznaczenie terenu: tereny garaży.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz realizacji budynków za wyjątkiem budynków garaży i związanych z utrzymaniem pola garażowego,
- dopuszcza się realizację myjni samochodowej,
- dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSp:

Przeznaczenie terenu: tereny parkingów.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszczalna realizacja obiektów użyteczności publicznej z zakresu obsługi podróżnych,
- dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych,
- wysokość budynków - 1 kondygnacja,
- wielkość terenów zielonych - minimum 10% powierzchni terenu,
- zakaz realizacji budynków za wyjątkiem budynków związanych z utrzymaniem parkingu.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSn:

Przeznaczenie terenu: tereny stacji paliw.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację myjni samochodowej,
- dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych,
- dopuszcza się wprowadzanie funkcji użyteczności publicznej z zakresu handlu, nie kolidujących i nie ograniczających funkcji podstawowej,
- wysokość budynków - 1 kondygnacja.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSE:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
 - b) istniejący węzeł drogowy „Rawa północ” do zachowania,
 - c) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KDGP, KGP:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej Nr 72,
 - b) istniejąca skarpa wiaduktu do zachowania,
 - c) pokrycie terenu w formie trawiastej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KG/KL:

Przeznaczenie terenu - Tereny komunikacji – ulica lokalna.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- ulica w ciągu drogi krajowej Nr 72, zmiana klasy ulicy na lokalną - po realizacji ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
- linie rozgraniczające ulicy w istniejących granicach własności,
- istniejąca stacja paliw do likwidacji,
- w pasie drogowym:
 - jezdnia szerokości 7m,
 - chodnik ze ścieżką rowerową,
 - zieleńce zamiennie z zatokami postojowymi,
 - obustronne chodniki o szerokości minimum 2,5m.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-Z (KZ):

Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji – ulica zbiorcza.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
- szerokość pasa drogowego ulicy wg rysunku Nr2 planu minimum 24m.
- w pasie drogowym:
 - jezdnia szerokości 7 m,
 - chodnik ze ścieżką rowerową,
 - zieleńce zamiennie z zatokami postojowymi,
 - obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5m.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KL (KD-L):

Przeznaczenie terenu - Tereny komunikacji - ulica lokalna.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
- linie rozgraniczające ulicy w istniejących granicach własności z uwzględnieniem poszerzenia o teren 8.14.KL,
- odprowadzenie wód opadowych do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej,
- linie rozgraniczające ulicy w istniejących granicach własności,
- w pasie drogowym ulicy:- jezdnia szerokości 7m,
 - obustronne chodniki o szerokości minimum 2,5m,
 - zieleńce zamiennie z zatokami postojowymi.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KDD, KD:

Przeznaczenie terenu: - tereny komunikacji - ulica dojazdowa.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
- linie rozgraniczające ulicy w istniejących granicach własności,
- w pasie drogowym: - jezdnia szerokości minimum 5m,
 - obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5m,
 - zieleniec z miejscami postojowymi.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KDW-X:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych - ulica piesza (dojście);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KX, KDX:

Przeznaczenie terenu: - tereny komunikacji - ulica pieszo-jezdna

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
- linie rozgraniczające ulicy w istniejących granicach własności,
- w pasie drogowym: - jezdnia szerokości minimum 3,5m,
 - obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5m,
- dopuszcza się wykonanie pasa postojowego do parkowania pojazdów, przy zachowaniu chodnika o szerokości minimum 1,5 m,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KK:

Przeznaczenie terenu: tereny kolejowe.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący teren kolejki wąskotorowej,
- kolejka do utrzymania.
- istniejące przejazdy kolejowe do utrzymania.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia GG:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca stacja redukcyjna gazu do zachowania,

- b) strefa bezpieczeństwa ograniczona do granic terenu,
- c) dojazd o szerokości 6m,
- d) zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z eksploatacją stacji redukcyjnej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia NOs:

Przeznaczenie terenu - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych oraz stacje transformatorowe,
- w obrębie terenów stycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o formie i wysokości uwzględniających warunki bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych,
- zasięg uciążliwości obiektów i urządzeń ograniczony do granic lokalizacji.

Rozmieszczenie przestrzenne terenów o różnych kategoriach przeznaczenia określa kopia rejestracji graficznej planów miejscowych.

MIASTO RAWA MAZOWIECKA

Obszar obrębu ewidencyjnego Nr 2
 Fragment mapy ewidencyjnej
 z rejestracją graficzną planów miejscowych
 Skala (przybliżona) 1:6 400
 — granice obszaru objętego planem

MIASTO RAWA MAZOWIECKA
 OBRĘB NR 2
 WNIOSŁY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 NIEKILKU TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
 WARTOŚCIACH ZAGOSPODAROWANIA

| DZIEŁACZKA | |
|------------|--|
| 1.36 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.37 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.38 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.39 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.40 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.41 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.42 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.43 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.44 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.45 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.46 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.47 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.48 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.49 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.50 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.51 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.52 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.53 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.54 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.55 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.56 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.57 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.58 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.59 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.60 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.61 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.62 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.63 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.64 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.65 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.66 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.67 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.68 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.69 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.70 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.71 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.72 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.73 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.74 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.75 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.76 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.77 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.78 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.79 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.80 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.81 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.82 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.83 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.84 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.85 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.86 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.87 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.88 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.89 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.90 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.91 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.92 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.93 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.94 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.95 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.96 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.97 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.98 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 1.99 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |
| 2.00 | Numer lokalu w obrębie posesji, w której jest położony teren ewidencyjny |



3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji obowiązującego planu miejscowego:

| Skutki związane: | Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska. |
|---|---|
| - z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza, | Obszar w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, zabudowę mieszkaniową z usługami, zabudowany i zurbanizowany. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek jak również wprowadzanie nowej zabudowy w miejsce zabudowy w złym stanie technicznym. W związku z tym wystąpi przyrost emitorów spali z obiektów grzewczych. Z uwagi na zakładany rozwój sieci gazowych i podłączenia istniejących budynków do sieci gazowej, nie należy przewidywać wzrostu emisji do powietrza. |
| - z wytwarzaniem odpadów, | Obszar w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, zabudowę mieszkaniową z usługami, zabudowany i zurbanizowany. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek jak również wprowadzanie nowej zabudowy w miejsce zabudowy w złym stanie technicznym. W związku z tym wystąpi przyrost wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania. |
| - z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi, | Obszar w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, zabudowę mieszkaniową z usługami, zabudowany i zurbanizowany. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek jak również wprowadzanie nowej zabudowy w miejsce zabudowy w złym stanie technicznym. W związku z tym może wystąpić problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Istniejące sieci w przylegających ulicach zabezpieczają ochronę wód. |
| - z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, | Planem miejscowym nie wyznaczono terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi. |
| - z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu, | Planem miejscowym nie wyznaczono terenów na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. |
| - z emitowaniem pól elektromagnetycznych | Planem miejscowym nie wyznaczono terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. |
| - z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii. | Planem miejscowym nie wyznaczono terenu, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii. |

Wnioski:

Na obszarze planu obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i planowaniu przestrzennym. Obowiązujący plan miejscowy z późniejszymi zmianami, wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska.

W przypadku braku realizacji projektu planu miejscowego, środowisko nie pozostanie na obecnym poziomie funkcjonowania. Będzie poddawane działaniu procesów zarówno naturalnych jak i antropogenicznych. Część obszaru będzie spełniać funkcję przestrzeni zurbanizowanej z możliwością zwiększenia terenów zabudowanych. Zachowany zostanie istniejący stan zagospodarowania i użytkowania na terenach:

- rodzinnych ogrodów działkowych,
- doliny rz. Rawki i rzeki Rylki,
- istniejących terenach usługowych.

Zabudowane zostaną tereny przemysłowe w rejonie ul. krakowskiej budynkami mieszkalnymi z usługami.

4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "sporządzenia nowego planu miejscowego" oparta jest na analizie proponowanych ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego, określającego przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego w swej treści ustala między innymi warunki i zasady:

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Projekt planu zakłada uchylenie obowiązujących ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia, szczególnych zasad i warunków zagospodarowania omawianych obszaru i wprowadzenie w to miejsce nowego przepisu prawa miejscowego ujednoczonego dla całego obrębu Nr 2 miasta Rawy Mazowieckiej.

Rysunkami planu wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od położenia określono niektóre warunki zagospodarowania wg poniższego wzoru:

- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 16,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego paragrafu.

Dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu określono szczególne warunki zagospodarowania o treści:

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Mu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 18 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- odległość budynków mieszkalnych od północno-zachodniej granicy terenu, minimum 30 m,
- zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MWu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 24 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- budynki garaży jedno lub dwu kondygnacyjne o wysokości do 7m, lub podziemne z zagospodarowaniem terenu nad garażami w formie zieleni osiedlowej i rekreacyjnej,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
 - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej z usługami lub zabudowy usługowej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej w bilansie powierzchni użytkowych całego terenu o symbolu 2.2.38.MWu,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MN:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych na działce budowlanej do 40 m²,
- wysokość budynków gospodarczych do 4 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
- zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MNu:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,5,
- istniejące budynki usługowe na wyodrębnionych działkach do zachowania,
- zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia U:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 13 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 60 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,4 do 2,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UK(zz):

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej kultury;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zasady zabudowy:
- istniejące pozostałości zamku Książąt Mazowieckich do zachowania,
 - zakaz realizacji budynków,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- fragment terenu (według rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - fragmenty terenu położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, wyłącznie trawiastej co najmniej 30 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w porze dziennej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia US(zz):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zasady zabudowy:
- zakaz realizacji innych budynków niż zaplecza obiektów sportowo rekreacyjnych,
 - w budynku socjalnego zaplecza stadionu, urządzenia sanitarne obsługujące również teren o symbolu 2.2.62.UK,
 - istniejący budynek socjalny zaplecza stadionu do zachowania,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 50 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy łącznie z powierzchnią stadionu w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy liczona bez powierzchni stadionu, na działce budowlanej od 0,01 do 0,1,
 - zakaz realizacji obiektów na wschodnim fragmencie korony stadionu, przesłaniających wgląd na Zamek Książąt Mazowieckich z kierunku zachodniego,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - istniejąca ścieżka pieszo-rowerowa nad rz. Rawką do zachowania,
 - po stronie północno-wschodniej stadionu obowiązuje odtworzenie fosy zamkowej,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 35 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem,
- fragment terenu (według rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), i wysokie wynosi raz na 10 lat (Q 10%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
- teren, położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- pas terenu o szerokości 10 m licząc od granicy terenu rzeki Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UOS:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - obiekty usługowe z zakresu obiektów o funkcjach: sakralnych, kościelnych, kultury i opieki społecznej,
 - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej za wyjątkiem budynku o funkcji sakralnej,
 - wysokość budynku o funkcji sakralnej do 15 m,
 - dopuszcza się wysokość wieży na budynku sakralnym do 35 m,
 - wysokość obiektów nie będących budynkami do 49 m,
 - wysokości pozostałych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, do 14 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,7,
 - w obrębie działki Nr 105/7 w pasie terenu, o szerokości 2 m, przylegających do granicy działki ewidencyjnej Nr 105/6 obowiązuje realizacja szpalerów drzew,
 - w usytuowaniu bryły kościoła wymagane jest uwzględnienie zamknięcia osi ekspozycji na obiekty kościelne z ul. Kazimierza Wielkiego od strony południowej,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UOK:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obiekty usługowe z zakresu obiektów o funkcjach: mieszkalnych, kultury i opieki społecznej,
- dopuszcza się realizację lokali o funkcji sakralnej,
- wysokość budynków do 15 m,
- wysokość obiektów nie będących budynkami do 49 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
- w obrębie działki Nr 105/7 w pasie terenu, o szerokości 2 m, przylegających do granicy działki ewidencyjnej Nr 105/6 obowiązuje realizacja szpalerów drzew,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia P:

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń, przekraczających granicę pomiędzy miastem Rawa Mazowiecka i gminą Rawa Mazowiecka pod warunkiem spełnienia przepisów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy,
- dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do 20%, z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²,
- budynki o wysokości do 15 m, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych i magazynowych (o wysokości od 15 m do 45 m) wymaganych technologią produkcji lub składowania,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć: sferycznych, pneumatycznych, namiotowych, zielonych w tym o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,0,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację ekranów akustycznych bezpośrednio przy granicy terenów podlegających ochronie przed hałasem,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KS:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi środków transportu samochodowego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- w ramach zagospodarowania działki dopuszcza się realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- budynki o wysokości do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSp:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji – parkingi;

a) zasady zabudowy:

- zakaz realizacji budynków,
- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, minimum 5 % działki budowlanej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KSg:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;

- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 4 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2 % do 20 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowanej garażami do 100%,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży 0%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowanej garażami do 1,0,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży – 0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- nie ustala się wskaźnika udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej w 100% zabudowanej garażem,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie dojazdów, minimum 5 % działki budowlanej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia R/B/KD/ZC:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze, rezerwa terenu pod tereny komunikacyjne;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków i kolejnych sieci infrastruktury technicznej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Wr:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment koryta rz. Rylki (Rawki),
 - b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZD:

- 1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem świetlicy działkowej i obiektów sanitarnych,
 - b) świetlica działkowa o parametrach:
 - wysokość budynku do 6 m,
 - powierzchni zabudowy do 150 m²,
 - nachylenie głównych połaci dachowych od 30% do 100%,
 - c) dopuszczalna realizacja altan:
 - przy dachach płaskich o wysokości do 4 m,
 - przy dachach stromych o wysokości do 5 m,
 - powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - nachyleniu połaci dachowych od 20% do 100%,
 - z tarasem, gankiem lub werandą o ich łącznej powierzchni do 12 m²,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach rodzinnego ogrodu minimum 80%,
 - e) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w porze dziennej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Z:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury podziemnej,
 - c) zagospodarowanie terenu zadrzewieniami i zakrzewieniami z zachowaniem drogi gospodarczej, obsługującej użytki rolne w terenie o symbolu 2.2.30.RZ,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RZ:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze – trwałe użytki zielone;

- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
- zakaz realizacji budynków,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury podziemnej,
 - na fragmencie terenu odległym od linii brzegowej rz. Rawki o 60m, dopuszcza się realizację oczek wodnych i stawów.
 - pas terenu o szerokości 10 m licząc od granicy terenu rzeki Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-E:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
 - szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 6 m do 25 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-GP:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - fragment pasa drogowego drogi krajowej Nr 72,
 - droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 40 m do 54 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - jezdni o nawierzchni twardej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-G:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga główna;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 707,
 - droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 16 m do 19 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - jezdni o nawierzchni twardej,
 - teren bez dostępności komunikacyjnej do podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej S8,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-Z:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 14 m do 52 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - jezdni o nawierzchni twardej,
 - teren bez dostępności komunikacyjnej do podstawowych pasów ruchu drogi krajowej Nr 72.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-L:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - szerokość pasa drogowego od 0 m do 47 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - jezdni o nawierzchni twardej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-D:

- przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

- b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) plac do zawracania o szerokości 20 m,
- d) jezdnia o nawierzchni twardej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KDW:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 6 m do 32 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) plac do zawracania o szerokości do 32 m,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej dostosowanej do wymogów konserwatorskich.
 - d) fragment terenu (według rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - e) fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
 - f) teren położony jest w strefie ekspozycji na Zamek Książąt Mazowieckich, zagospodarowanie terenu podlega nadzorowi na warunkach przepisów odrębnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KDX:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia o nawierzchni twardej dostosowanej do wymogów konserwatorskich,
 - b) szerokość pasa drogowego 6 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności według rysunku planu,
 - c) obowiązuje odtworzenie fosy zamkowej z przepustem lub mostkiem.
 - d) fragment terenu (według rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - e) fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
 - f) teren położony jest w strefie ekspozycji na Zamek Książąt Mazowieckich, zagospodarowanie terenu podlega nadzorowi na warunkach przepisów odrębnych,
 - g) teren położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KK:

- 1) przeznaczenie: tereny kolejowe;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) obszar kolejowy kolejki wąskotorowej,
 - b) kolejka wąskotorowa wpisana do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) w obszarze kolejowym, istniejące przejazdy kolejowe do zachowania,
 - d) na odcinku dojazdowym do wiaduktu drogi S8, dopuszczalna realizacja elementów pasa drogowego ulicy lokalnej o symbolu 2.1.4.KD-L,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia GG:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków niezwiązanych z urządzeniami gazowniczymi,
 - b) dopuszcza się realizację budowlanych części urządzeń gazowniczych w formie budynków o parametrach:
 - powierzchni zabudowy do 30 m²,
 - wysokości całkowitej budynku do 4 m,
 - nachyleniu połaci dachowych od 1% do 20%,
 - c) strefa oddziaływania ograniczona do granic terenu,
 - d) liczba miejsc postojowych dla samochodów obsługi urządzeń, minimum 1 stanowisko,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%,
 - g) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,2,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia Ks:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - istniejąca przepompownia ścieków z obiektami obsługi urządzeń sieci kanalizacyjnych,
 - zakaz realizacji obiektów nie związanych z funkcjonowaniem obiektu,
 - wysokość budynków do 11 m,
 - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZL:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m.

Załączone projekty rysunków planu miejscowego określają położenie przestrzenne wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.



Na rysunkach planu miejscowego określono granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania. Poniższe zestawienie zawiera analizę ustaleń projektu planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz do formy użytkowania i zagospodarowania terenów.

| Oznaczenie terenu | Pow. w m ² | Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym | Stan zagospodarowania |
|-------------------|-----------------------|---|---|
| 2.1.1.KD-S | 2700 | KSE | Pas drogowy drogi ekspresowej. |
| 2.1.2.KD-S | 1830 | KSE | Pas drogowy drogi ekspresowej. |
| 2.1.3.KD-L | 18160 | KZ | Pas drogowy ul. Mszczonowskiej. |
| 2.1.4.KD-L | 4850 | PU, MRj | Tereny porolne. |
| 2.1.5.KD-D | 4360 | KDL | Droga bez nawierzchni (bocznica kolejki wąskotorowej). |
| 2.1.6.KK | 5520 | KK | Zabytkowa kolejka wąskotorowa. |
| 2.1.7.Mu | 14440 | M | 2 bloki zabudowy wielorodzinnej. Siedlisko zabudowy zagrodowej. |
| 2.1.8.U | 9750 | U | Teren porolny. |
| 2.1.9.U | 6270 | M | Siedlisko zabudowy zagrodowej. Budynek zamieszkania zbiorowego. |
| 2.1.10.MNu | 3870 | MNp | 3 siedliska zabudowy jednorodzinnej. |
| 2.1.11.U | 7520 | MNp, OR,ZD | Siedlisko zabudowy jednorodzinnej, ogrody. |
| 2.1.12.P | 250230 | P | Istniejąca zabudowa przemysłowo-magazynowa. |
| 2.1.13.ZD | 53070 | ZD | Rodzinne ogrody działkowe. |
| 2.1.14.U | 8710 | U,MNu | Usługi gastronomii i hotelarstwa. |
| 2.1.15.P | 94430 | PU | Istniejąca zabudowa zakładu przetwórstwa mięsnego i produkcji opakowań. |
| 2.1.16.U | 16500 | PU,MN, KSn | Tereny rolne i porolne. |
| 2.1.17.P | 34770 | PU,MRj, KSn | Tereny rolne i porolne. |
| 2.1.18.U | 12700 | PU,MRj, | 2 siedliska zabudowy zagrodowej, tereny rolne i porolne. |
| 2.1.19. Mu | 30860 | ZL | Tereny porolne. |
| 2.1.20.RZ | 5270 | Rz, ZL | Łąki i tereny porolne. |
| 2.1.21.Mu | 12450 | PU,MN, KSn | Zabudowa usług handlu. Tereny rolne i porolne. |
| 2.1.22.U | 16120 | PU,MRj, KSn | 3 siedliska zabudowy zagrodowej, tereny rolne i porolne. |
| 2.1.23.ZL | 5290 | ZL | Użytek leśny. |
| 2.2.1.KK | 6630 | KK | Zabytkowa kolejka wąskotorowa. |
| 2.2.2.KD-GP | 21760 | KDGP | Pas drogowy drogi Nr 72. |
| 2.2.3.KD-L | 15510 | KL | Pas drogowy ul. Kazimierza Wielkiego. |
| 2.2.4.KD-L | 8250 | KDL | Teren nieużytkowany, po bocznicy kolejki wąskotorowej. |
| 2.2.5.KD-D | 7640 | KL | Pas drogowy ul. Batorego. |
| 2.2.6.KD-D | 5740 | KDL | Teren nieużytkowany, po bocznicy kolejki wąskotorowej. |
| 2.2.7.KD-D | 4410 | KDX | Istniejąca ulica i droga dojazdowa. |
| 2.2.8.KD-D | 12750 | KD, RZ | Pas drogowy ul. Sobieskiego. |
| 2.2.9.KD-D | 1610 | KDD, RZ | Pas drogowy ul. Chrobrego. |
| 2.2.10.KDW | 1130 | KDW | Pas drogowy ul. Chrobrego. |
| 2.2.11.KD-D | 6420 | KD, KDX | Pas drogowy ul. Wodnej i tereny łąk. |
| 2.2.12.KD-D | 2080 | MNu, KDX | Droga gospodarcza, tereny rolne i porolne. |
| 2.2.13.MNu | 32300 | MN, KSd, KD | Tereny porolne. |
| 2.2.14.MNu | 9170 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.15.MNu | 14830 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.16.GG | 330 | GG | Istniejąca stacja redukcyjna gazu. |
| 2.2.17.Ks | 3890 | NOs, UM, KD | Istniejąca przepompownia ścieków z budynkiem technicznym. |
| 2.2.18.U | 1100 | U | Budynek handlowo-usługowy. |
| 2.2.19.MNu | 2326 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa. |
| 2.2.20.MNu | 4640 | MNu | Teren porolny. |
| 2.2.21.M | 3270 | M | Budynek mieszkalny w trakcie budowy. |
| 2.2.22.MNu | 16020 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.23.MN | 8290 | MN | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.24.U | 1240 | U | Budynki przedszkola. |

| Oznaczenie terenu | Pow. w m ² | Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym | Stan zagospodarowania |
|-------------------|-----------------------|---|--|
| 2.2.25.MN | 7330 | MN | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.26.MN | 4700 | MN | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.27.MN | 6100 | MN | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.28.MNu | 2050 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.29.P | 18040 | P | Zakład magazynowo - sprzętowy. |
| 2.2.30.RZ | 79360 | R, ZPp | Łąki. |
| 2.2.31.Z | 14380 | KDD,RO,RZ. | Zakrzaczenia i zadrzewienia. |
| 2.2.32.Z | 5480 | RO, ZPp | Tereny zieleni miejskiej, ścieżka pieszo-rowerowa. |
| 2.2.33.ZP | 14570 | ZP(ZC) | Tereny zieleni (teren po cmentarzu żydowskim). |
| 2.2.34.ZP | 2840 | ZP | Teren porolny. |
| 2.2.35.UOS | 8230 | U | Teren porolny. |
| 2.2.36.UOK | 880 | U | Teren porolny. |
| 2.2.37.MNu | 3410 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.2.38.MWu | 100240 | MWu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. |
| 2.2.39.U | 1540 | U | Budynek administracyjno-usługowy. |
| 2.2.40.MNu | 1170 | MWu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.41.MNu | 410 | MWu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.42.MNu | 1450 | MWu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.43.MN | 640 | MN | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.44.U | 2300 | U | Teren niezabudowany. |
| 2.2.45.U | 3080 | U | Pawilon handlowy. |
| 2.2.46.MWu | 24760 | Mu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. |
| 2.2.47.MWu | 18820 | Mu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. |
| 2.2.48.MWu | 25100 | Mu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. |
| 2.2.49.U | 24700 | U | Zabudowa szkolna i sportowa. |
| 2.2.50.U | 5430 | PRu | Budynki handlowe i lecznicy zwierząt. |
| 2.2.51.KSp | 4370 | KSp | Istniejące garaże. |
| 2.2.52.MNu | 19760 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.53.MNu | 9379 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.54.MNu | 12300 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.2.55.KSp | 7200 | RZ | Łąki i tereny zakrzaczone. |
| 2.2.56.Mu | 7600 | ZL | Tereny zakrzaczone. |
| 2.2.57.RZ,Z | 48730 | RZ | Łąki i tereny zakrzaczone. |
| 2.2.58.Mu | 20400 | ZL | Łąki i tereny zakrzaczone, użytek leśny. |
| 2.2.59.Mu | 83310 | M,MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. tereny porolne. |
| 2.2.60.Wr | 3640 | WSr | Koryto rz. Rawki. |
| 2.2.61.Wr | 6560 | WR | Koryto rzeki Rylki. |
| 2.2.62.UK | 8780 | UT, US, Wr, KSp | Teren zamku Książąt Mazowieckich. |
| 2.2.63.US(zz) | 30370 | UT, US, Wr, KSp | Stadion miejski. |
| 2.2.64.KSp | 14070 | MNu | Teren porolny. |
| 2.2.65.US | 20820 | UT, US, Wr, KSp | Boisko piłkarskie, treningowe |

| Oznaczenie terenu | Pow. w m ² | Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym | Stan zagospodarowania |
|-------------------|-----------------------|---|---|
| 2.2.66.KDW | 2080 | UT, US, Wr, KSp | Dojazd z nawierzchnią twardą. |
| 2.2.67.KDX | 800 | UT, US, Wr, KSp | Ścieżka o nawierzchni żwirowej. |
| 2.2.68.KD-L | 50 | KDL | Teren trawiasty. |
| 2.2.69.KDW | 165 | KDW | Przejazd |
| 2.2.70.MNu | 939 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa. |
| 2.2.71.U | 1241 | MNp | Teren trawiasty. |
| 2.3.1.KD-S | 1990 | KSE, R/B | Pas drogowy drogi ekspresowej. |
| 2.3.2.KD-S | 1920 | KSE, R/B | Pas drogowy drogi ekspresowej. |
| 2.3.3.KD-S | 35630 | KSE, R/B | Pas drogowy drogi ekspresowej. |
| 2.3.4.KD-GP | 25520 | KGP | Pas drogowy drogi Nr 72. |
| 2.3.5.KD-G | 13900 | KZ | Pas drogowy drogi Nr 707. |
| 2.3.6.ZP | 160 | KZ | Pas drogowy drogi Nr 707. |
| 2.3.7.KD-Z | 5820 | KZ | Pas drogowy ul. Targowej. |
| 2.3.8.KD-G | 13750 | KDZ | Pas drogowy ul. Białej. |
| 2.3.9.KD-L | 10830 | KDZ, KZ | Pas drogowy ul. Mszczonowskiej. |
| 2.3.10.KD-L | 6670 | KG/KL | Pas drogowy ul. Jerozolimskiej. |
| 2.3.11.KD-D | 1880 | KD, KDW | Tereny porolne. Pas drogowy ul. Łąkowej. |
| 2.3.12.KD-D | 1350 | MNp | Tereny rolne. |
| 2.3.13.KD-G | 3590 | KDL | Pas drogowy ul. Zamkowa Wola. |
| 2.3.14.KD-L | 9500 | KD | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.15.KD-D | 2170 | KDX | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.16.KD-D | 1450 | KD | Pas drogowy ul. Słonecznej. |
| 2.3.17.U | 3400 | U | Stacja obsługi samochodów. Teren niezabudowany, trawiasty. |
| 2.3.18.KD-D | 1690 | KDD | Tereny porolne. |
| 2.3.19.KD-D | 3860 | KDD | Droga bez nawierzchni jezdni i chodników. |
| 2.3.20.MNu | 1660 | MNp | Siedlisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| 2.3.21.MNu | 4710 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.22.U | 5540 | U | Stacja obsługi samochodów i siedziba LOK. |
| 2.3.23.MNu | 5030 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Łąki i stawy. |
| 2.3.24.U | 320 | U | Siedziba Banku Spółdzielczego. |
| 2.3.25.MNu | 2880 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.26.MNu | 2750 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.27.MNu | 16760 | MNu | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.28.MNu | 3000 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.3.30.U | 1910 | U | Teren niezabudowany, |
| 2.3.31.Mu | 56630 | M, U, MRj | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. tereny łąk. |
| 2.3.32.Mu | 1240 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa z usługami. |
| 2.3.33.MNu | 1740 | MNp | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.3.34.Mu | 3570 | Mu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.35.MNu | 2070 | Mu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 2.3.36.U | 6950 | UO, KDD | Przedszkole z drogą dojazdową. |
| 2.3.37.MNu | 24360 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Ogrody, szklarnie. |
| 2.3.38.Mu | 30290 | MRj | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Ogrody, szklarnie. |
| 2.3.39.U | 7340 | MRj | Obiekty o funkcji handlu. |
| 2.3.40.Mu | 7400 | MRj | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |

| Oznaczenie terenu | Pow. w m ² | Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym | Stan zagospodarowania |
|-------------------|-----------------------|---|---|
| 2.3.41.MNu | 6420 | MRj | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ogrody. |
| 2.3.42.P | 146720 | R/B, KZ, MNp i KX | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.43.U | 11690 | MNp, KX. | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.44.U | 3500 | MRj | Tereny rolne i porolne. |
| 2.3.45.P | 122180 | PU | Budynki magazynowe. |
| 2.3.46.P | 8240 | P | Budynki produkcyjne. Tereny niezabudowane. |
| 2.3.47.U | 22920 | P, KS | Stacja paliw, pawilon handlowy, tereny porolne. |
| 2.3.48.U | 2330 | P | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa z usługami. Teren porolny, |
| 2.3.49.MWu | 12320 | MWu | Teren porolny. |
| 2.3.50.MNu | 17340 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Teren porolny. |
| 2.3.51.MNu | 4310 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Teren porolny. |
| 2.3.52.U | 21780 | U | |
| 2.3.53.U | 6840 | MNu | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.54.U | 12670 | MNu, U | Teren porolny. |
| 2.3.55.RZ | 17860 | R | Łąki i stawy, teren porolny. |
| 2.3.56.Wr | 6860 | Wr | Koryto rz. Rylki. |
| 2.3.57.Mu | 12600 | MRj | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. |
| 2.3.58.KSp | 210 | KD-Z | Istniejący skwer. |
| Ogółem | 2258600 | | |

Powyższe zestawienie wskazuje, że zdecydowana większość terenów zachowuje przeznaczenie terenu zgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego oraz ze stanem użytkowania terenu. W stosunku do stanu zagospodarowania następuje wzrost powierzchni terenów produkcyjnych, usługowych i mieszkaniowych, kosztem terenów niezagospodarowanych i nieużytkowanych.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu przedstawia poniższe zestawienie.

| Kategoria przeznaczenia terenu | Pow. w ha | % |
|--|-----------|------|
| tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami | 28,40 | 12,5 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami | 18,12 | 8,0 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,71 | 1,2 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | 22,70 | 10,1 |
| tereny zabudowy usługowej | 42,95 | 19,0 |
| tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów | 53,96 | 23,9 |
| tereny obsługi komunikacji samochodowej, parkingi i garaże | 2,59 | 1,2 |
| tereny zieleni miejskiej | 9,06 | 4,0 |
| trwale użytki zielone | 15,12 | 6,7 |
| lasy | 0,53 | 0,2 |
| tereny wód powierzchniowych w rzekach | 1,71 | 0,8 |
| tereny dróg publicznych - droga ekspresowa | 4,41 | 2,0 |
| tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego | 4,73 | 2,1 |
| tereny dróg publicznych – droga główna | 3,12 | 1,4 |
| tereny dróg publicznych – droga zbiorcza (ulica) | 0,58 | 0,2 |
| tereny dróg publicznych – droga lokalna (ulica) | 7,38 | 3,3 |
| tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa | 5,74 | 2,5 |
| droga wewnętrzna | 0,42 | 0,2 |
| kolejka wąskotorowa | 1,21 | 0,5 |
| tereny infrastruktury technicznej | 0,42 | 0,2 |
| Razem obszar planu | 225,86 | 100 |

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

Struktura przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego będzie charakteryzować się:

- zachowaniem doliny rz. Rawki i rzeki Rylki w formie niezabudowanych terenów zielonych,
- koncentracją terenów mieszkaniowo-usługowych w centralnej i południowej części obszaru z wyłączeniem terenów zagrożonych powodzią i dolin rzecznych,
- koncentracją terenów produkcyjno- usługowych w północnej części obszaru.

W stosunku do obecnego stanu użytkowania nastąpi likwidacja funkcji rolniczych (porolnych) na rzecz nowych terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej w rejonie ul. Mszczonowskiej.

W stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych nastąpią niewielkie korekty polegające na zmianie kategorii:

- produkcji, magazynów i składów w rejonie ul. Mszczonowskiej na zabudowę usługową,
- terenów zabudowy jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową z usługami oraz rezerwy rolnej pod zabudowę na zabudowę produkcyjną w rejonie ul. Zamkowa Wola.

4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji projektu nowego planu miejscowego.

| Skutki związane: | Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska. |
|--|---|
| - z emisją gazów, pyłów i hałasu, | <p>W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę wystąpi przyrost emitorów z urządzeń grzewczych. Wpływ będzie niewielki z uwagi na rozwój sieci gazowych w obszarze.</p> <p>Z terenów produkcyjnych magazynów i składów wystąpi emisja hałasu związana z ruchem samochodowym. Największe natężenie ruchu pojazdów rzeczywistych na dobę wywołują obiekty magazynowe. Wyznaczone planem miejscowym tereny produkcyjne magazyny i składy obejmują powierzchnię około 68 ha. Przy wskaźniku intensywności zabudowy 80% daje to powierzchnię zabudowy na poziomie maksimum 54 ha. Dla terenów logistycznych wskaźnik wynosi maksimum 50% z uwagi na dojazdy do doków wyładowniczych, daje to powierzchnię 38 ha. Analizując istniejące tereny logistyczne z terenu Rawy Mazowieckiej można przyjąć wskaźniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 82 doki wyładownicze na 5 ha powierzchni zabudowy magazynów, - 460 doków wyładowniczych na wyznaczonych terenach magazynowych. <p>Wszystkie tereny magazynowe lub produkcyjne są usytuowane albo bezpośrednio przy węźle drogowym Rawa Północ, albo przy ul. Mszczonowskiej i Białej wyprowadzającej ruch na ww węzeł. Średnia transportochłonność jednego doku wyładowniczego wynosi 1 samochód duży na dobę. Wzrost obciążenia drogi wojewódzkiej Nr 725 po całkowitym i wyłącznym zrealizowaniu zabudowy magazynowej może sięgać 500 pojazdów na dobę w tym połowa z tych pojazdów już obsługuje istniejące magazyny.</p> <p>Dla obsługi komunikacyjnej obszarów magazynowo-produkcyjnych projektowana jest realizacja nowej drogi o symbolu 2.1.4.KD-L włączonej do drogi wojewódzkiej Nr 725 a następnie do drogi S8. Przebieg dróg jest neutralny dla terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> |
| - z wytwarzaniem odpadów, | <p>W obszarze przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.</p> |
| - z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi, | <p>W terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczania wód i poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.</p> |

| Skutki związane: | Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska. |
|---|--|
| - z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, | W obszarze nie wyznacza się terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi związane z emisją z tych terenów. |
| - z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu, | Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów, na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Na obszarze skutki nie wystąpią. |
| - z emitowaniem pól elektromagnetycznych | Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Na obszarze projektu planu skutki nie wystąpią. |
| - z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii. | W obszarze nie wyznaczono terenów, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii. |
| - z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu | Na obszarze nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu za wyjątkiem pasów stycznych do drogi S8 oraz dróg Nr 72, 725 i 707. |
| - z zabudową gruntów rolnych (porolnych) i leśnych. | Nowy plan miejscowy zakłada przeznaczenie terenu pod zabudowę i eliminację funkcji rolniczych z obszarów położonych poza dolinami rzek. Użytek leśny przy granicy wsi Żydomice został zachowany. |

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu przyniesie ze sobą określony typ zagospodarowania i związane z nim przekształcenia. Poniższe Tabele przedstawiają potencjalne oddziaływanie na elementy środowiska.

| Element środowiska | Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze |
|---------------------------------|---|
| Różnorodność biologiczna | Różnorodność biologiczna na obszarze jest niska ze względu na rodzaj przekształceń antropogenicznych i celowe działania człowieka. Obszar w 40% jest zabudowany i zurbanizowany. Znaczną część powierzchni obszaru zajmują użytki zielone w dolinach rzek (12%). Projekt planu miejscowego ustala, na terenach zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Projekt planu miejscowego ustala również wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska. Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania (tereny porolne) jak i w stosunku do projektowanego sposobu zagospodarowania ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Zachowana zostanie dolina rz. Rawki i Rylki z zielenią. |
| Zwierzęta i rośliny | Fauna i flora na obszarze jest charakterystyczna dla terenów zabudowy. Niwelowanie negatywnych skutków oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze terenów przeznaczonych pod zabudowę, może być uzyskane, poprzez przestrzeganie ustalonych w tekście planu wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnych. Aktualnie tereny przeznaczone pod usługi, produkcję magazyny i składy, położone w rejonie węzła „Rawa Północ” są w części zabudowane bazami magazynowymi, a w części pozostawione jako nieużytki, grunty zakrzaczone a na fragmentach jako grunty rolne. Podobnie stan użytkowania wygląda na terenach po drugiej stronie drogi ekspresowej w obrębie Nr 3. Dla zapewnienia powiązania ekologicznego obszarów niezabudowanych po obydwu stronach drogi S8 istnieją dwa przepusty mające charakter przejść dla zwierząt. Wyznaczenie miejsc przepustów nie uwzględniło ustaleń obowiązującego planu miejscowego a jedynie stan użytkowania rolniczego terenów przyległych. W rejonie działki ewidencyjnej Nr 281/1, obejmujący rów melioracyjny. W rejonie działki ewidencyjnej Nr 173/1, przepust suchy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego oraz zakładanych przeznaczeń terenu w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Rawa Mazowiecka, wszystkie te tereny będą zabudowane i zurbanizowane. Z uwagi na powyższe, rola przejść dla zwierząt drobnych będzie marginalna i dotyczyć będzie zapewnienia migracji zwierząt z zieleni pasów drogowych drogi ekspresowej na kierunku do doliny rz. Rylki po obydwu stronach tej drogi. |

| Element środowiska | Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze |
|-------------------------|---|
| Woda | <p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie ścieków bytowych i opadowych w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych (budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, mieszkalne, drogi). Obszar opracowania przylega od sieci krajowej wód powierzchniowych.</p> <p>Na obszarze istnieją sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.</p> <p>Projekt planu miejscowego ustala zasady wyposażenia terenów budowlanych w obiekty infrastruktury technicznej zapewniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaopatrzenie w wodę, - odprowadzenie ścieków (bytowych i produkcyjnych), - odprowadzenie wód opadowych, - usuwanie odpadów <p>Zachowanie ww. zasad uchroni poziomy wodonośne od zanieczyszczenia.</p> <p>Przy zachowaniu przepisów, zagospodarowanie zgodne z projektem planu miejscowego zostaną osiągnięte podstawowe cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.</p> |
| Powietrze | <p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe do wystąpienia skutki dla środowiska związane z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza poprzez wystąpienie przyrostu emitorów spalin z palenisk pieców CO.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną projekt planu ustala dostosowania źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego. Wykonanie warunku jest realne z uwagi na występowanie w obszarze miasta sieci gazowej.</p> |
| Gleba | <p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania nowej zabudowy skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały, bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia.</p> |
| Rzeźba terenu | <p>Naturalne ukształtowanie omawianych terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Ustalona projektem planu forma zagospodarowania terenów generalnie nie będzie miała znaczącego wpływu na zmianę rzeźby terenu.</p> |
| Krajobraz | <p>W wyniku realizacji projektu planu będzie kontynuowany krajobraz zurbanizowany. Ustalenia planu wprowadzą ład przestrzenny poprzez ustalenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalnej wysokości budynków, - wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, - wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, - wskaźników intensywności zabudowy na działce budowlanej. |
| Zasoby naturalne | <p>W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Wykorzystanie takich zasobów środowiska nie wystąpi.</p> |
| Zabytki | <p>Na obszarze występują znaczące dobra kultury objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Dla zabudowy w strefie konserwatorskiej oraz dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wprowadzono również warunki kolorystyczne elewacji. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na pozostałe zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w oddaleniu.</p> |
| Dobra materialne | <p>Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, nie wystąpią negatywne oddziaływania na dobra materialne. Tereny zabudowane nie są przeznaczone pod realizację celów publicznych.</p> |

| Element środowiska | Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze |
|--|--|
| Klimat | <p>Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - emisje z urządzeń grzewczych będą niewielkie z uwagi na zapisane preferencje dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, - emisje wód zanieczyszczonych odbywać się będą do komunalnych sieci i urządzeń, - zachowane zostaną bez zabudowy doliny rzeczne. |
| Obszary objęte ochroną prawną | <p>Fragment obszaru obejmujący koryto rzeki Rawki z pasem terenu przylegającym do linii brzegu (szerokości 10 m) jest chroniony formą rezerwatu przyrody "Rawka". Ustaleniami planu zaproponowano granice projektowanego Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki". W skład tego obszaru wchodzi tereny otaczające rzekę Rawkę.</p> <p>Z uwagi na dominujące zagospodarowanie obszaru zabudową mieszkaniową i usługową oraz istniejące uzbrojenie terenu (sieci wodociągowe, kanalizacyjne i elektroenergetyczne) nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń nowego planu miejscowego na obszary objęte ochroną prawną.</p> |
| Inne formy ochrony przyrody | <p>Na obszarze projektu planu nie występują inne formy ochrony przyrody. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na inne formy ochrony przyrody położone w znacznej odległości od obszaru planu.</p> |
| Środowisko zamieszkania (ludność) | <p>Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emitowaniem pól elektromagnetycznych, nie przewiduje się emitorów pól elektromagnetycznych, a zostają zachowane korytarze linii elektroenergetycznych średnich napięć bez zabudowy, - wystąpieniem odorów – nie przewiduje się emitorów odorów, - ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, nie wyznacza się terenów pod realizację instalacji podlegającym przepisom dotyczącym poważnych awarii, - emisją zanieczyszczeń - nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. <p>Obszar jest izolowany od emisji komunikacyjnych drogi S8 ekranami akustycznymi na odcinkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu przewiduje ochronę środowiska zamieszkania ludzi. Dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców projekt planu ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, b) normy hałasu przyjęte w projekcie planu miejscowego (jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) są realne a otoczenie obszaru nie będzie miało wpływu na ten stan. Wskazują na to obostrzenia jakie wprowadzono ustaleniami planu miejscowego dla terenów sąsiednich (tereny produkcyjne) w tym: <ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, - obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. |
| Zagrożenia środowiska. | <p>Analizując zagrożenia wynikające ze zmian klimatu (burze i opady ulewne, susza, fale upałów, miejska wyspa ciepła, fale zimna, podnoszenie poziomu rzek, stagnacja powietrza) należy stwierdzić, że obszar opracowania jest bardzo mało lub nie wrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych. Tereny zagrożenia powodzią są niezabudowane i występują w obrębie parku miejskiego. Nie występują zjawiska osuwisk gruntu. Teren wskazany pod zabudowę posiada znaczną odporność na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiany klimatu lokalnego, - klęski żywiołowej (tereny budowlane położone poza granicami zagrożenia powodziowego), - katastrof o znacznym zasięgu. |

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) ograniczeń nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują w obszarze grunty wskazane jako szczególnie chronione (kasy III i wyższych). Użytki leśne zostały zachowane w dotychczasowych funkcjach.

4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.

Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej, nie stanowią znaczącego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska, a wszelkie presje związane z ryzykiem powstania uciążliwości ze strony hałasu, czy ryzykiem zanieczyszczenia wód będą miały charakter krótkotrwały, lokalny o niewielkim zasięgu i niskiej intensywności, nie powodując szkód w środowisku, zasięg oddziaływania ograniczony do granic wyznaczonej funkcji (działki). W obszarze opracowania wyznacza się tereny, na których przedsięwzięcia są zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tereny usługowe, produkcyjne).

Ustaleniami planu wprowadzono ograniczenia mające na celu ochronę środowiska na terenach sąsiednich. Należy do nich między innymi warunek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Nie występują również zagrożenia z zewnątrz na obszar opracowania, za wyjątkiem pasa terenu stycznego do drogi ekspresowej S8 i drogi Nr 72. Istniejące ekrany w znacznym stopniu ograniczają emisje komunikacyjne na tereny sąsiednie. W terenach tych wprowadzono odległe linie zabudowy (minimum 40 m) dla budynków.

4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.

Zapisy ustaleń projektu miejscowego planu przygotowane zostały w sposób umożliwiający w maksymalnym stopniu ograniczenie oddziaływania przyszłych aktywności na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie mieszkańców.

Celem otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko dokonano klasyfikacji terenów o określonym w planie przeznaczeniu pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji ustaleń planu.

Przy ocenie wpływu realizacji ustaleń planu na elementy środowiska posłużono się kryteriami dotyczącymi:

- charakteru zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- okresu trwania oddziaływania (stałe, okresowe, epizodyczne, przejściowe),
- zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji).

W poniższych tabelach przedstawiono charakter zmian środowiska jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Prognoza wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w zakresie terenów zabudowy – podsumowanie.**

| Przeznaczenie w planie | Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania | Potencjalny wpływ na środowisko | Prawdopodobny charakter zmian środowiska | Okres trwania oddziaływania | Zasięg i intensywność oddziaływania | Trwałość przekształceń | Działania minimalizujące |
|--|---|---|--|---|-------------------------------------|------------------------|---|
| Tereny zabudowy: MWu , - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej M , - tereny zabudowy mieszkaniowej Mu , - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. | Obecnie tereny: - na fragmencie grunty porolne o zaniechanej produkcji, - dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - 170 działek budowlanych niezabudowanych, - grunty przemysłowe po zlikwidowanym zakładzie. | przekształcenia terenu | korzystny | przejęciowy, w późniejszym czasie stabilizacja. | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | 1) przestrzeganie standardów akustycznych, 2) stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, 3) przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, 4) prawidłowa organizacja placu budowy, 5) stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, 8) korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, 9) pozostawienie na obszarze zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach, 10) respektowanie zasad podziału nieruchomości. |
| | | Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania | niepożądany | przejęciowy, w późniejszym czasie stabilizacja. | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | |
| | | Powstawanie ścieków bytowych | niekorzystny | przejęciowy, w późniejszym czasie stabilizacja. | lokalny o średniej intensywności | nieodwracalne | |
| | | Powstawanie odpadów komunalnych | niekorzystny | sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | |
| | | Powstanie krajobrazu zurbanizowanego | niekorzystny | przejęciowy, w późniejszym czasie stabilizacja. | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | |
| | | Pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew oraz tworzenie i zakładanie zieleni przydomowej | korzystny | sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o dużej intensywności | częściowo odwracalne | |
| | | Otwarcie możliwości inwestycyjnych, zwiększenie zasobu mieszkaniowego | korzystny dla miasta | sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o dużej intensywności | nieodwracalne | |
| | | przeznaczaniem gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne | nie występuje | - | - | - | |
| Tworzenie nowych miejsc pracy | korzystny dla miasta | sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o dużej intensywności | nieodwracalne | | | |
| KD-D tereny dróg publicznych-Drogi (ulice) dojazdowa. | Obecnie: - istniejąca sieć ulic o nawierzchni twardej, - na odcinkach o łącznej długości 2870 mb brak nawierzchni twardej, - na fragmencie tereny: rolnicze o zaniechanej produkcji. | Presje związane z ruchem kołowym pojazdów o średniej i dużej intensywności: - emisja hałasu, - emisja pyłów i gazów | niekorzystny | sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o niskiej intensywności, | nieodwracalne | 1) podczyszczanie wód opadowych ze związków ropopochodnych, 2) zakładanie zieleni przydrożnej, 3) przestrzeganie standardów akustycznych, 4) stosowanie nasadzeń zieleni urządzonej o funkcjach izolacyjnych. |

| Przeznaczenie w planie | Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania | Potencjalny wpływ na środowisko | Prawdopodobny charakter zmian środowiska | Okres trwania oddziaływania | Zasięg i intensywność oddziaływania | Trwałość przekształceń | Działania minimalizujące |
|--|--|--|--|--|-------------------------------------|------------------------|--|
| KD-E - tereny dróg publicznych - droga ekspresowa. | Obecnie tereny: - droga ekspresowa z ekranami akustycznymi. | Presje związane z ruchem kołowym pojazdów o dużej intensywności: - emisja hałasu, - emisja pyłów i gazów | niekorzystny | stały | ponadlokalne dużej intensywności, | nieodwracalne | 1) podczyszczanie wód opadowych ze związków ropopochodnych, 2) przestrzeganie standardów akustycznych, 3) stosowanie zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym w otaczających terenach. |
| U -Tereny zabudowy usługowej. | Obecnie tereny: -zabudowy usługowej - tereny porolne. | Dalsze przekształcenia terenu poprzez uzupełnianie zabudowy kolejnymi obiektami. | korzystny | przejściowy, związany z etapem budowy, w późniejszym czasie stabilizacja | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | 1) przestrzeganie standardów akustycznych, 2) stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, 3) przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, 4) prawidłowa organizacja placu budowy, 5) stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowu, do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych, 8) korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, 9) pozostawienie na obszarach zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach. |
| ZD – tereny ogrodów działkowych. ZP – tereny zieleni parkowej RO – tereny ogrodów. ZL -lasy | Istniejące ogrody działkowe, park miejski i cmentarz.. | Pozostawienie obecnej powierzchni biologicznie czynnej. | korzystny | stały | miejscowy o niskiej intensywności | odwracalne | |

| Przeznaczenie w planie | Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania | Potencjalny wpływ na środowisko | Prawdopodobny charakter zmian środowiska | Okres trwania oddziaływania | Zasięg i intensywność oddziaływania | Trwałość przekształceń | Działania minimalizujące |
|--|---|---|--|---|-------------------------------------|------------------------|---|
| P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej | Obecnie: - tereny porolne., - istniejąca stacja paliw i myjnia samochodowa, zabudowa garażowa i parkingi publiczne. | Dalsze przekształcenia terenu | niekorzystne | przejściowe, związane z etapem budowy, w późniejszym czasie stabilizacja | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | - przestrzeganie standardów akustycznych, - stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, |
| | | Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania | niepożądane | Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po pełnej realizacji planu nastąpi stabilizacja | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych |
| | | Powstawanie ścieków produkcyjnych | niekorzystne | Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po pełnej realizacji planu nastąpi stabilizacja | lokalny o średniej intensywności | nieodwracalne | nośników energii, - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych, |
| | | Powstawanie odpadów produkcyjnych i komunalnych | niekorzystne | Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - pozostawienie na obszarach zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach. |
| | | Zachowanie krajobrazu zurbanizowanego | niekorzystne | Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po realizacji planu krajobraz nie będzie się zmieniał | lokalny o niskiej intensywności | nieodwracalne | |

5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.

W rozdziale 4, określono potencjalne zmiany w środowisku, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji projektu planu miejscowego. Z analizy tych informacji wynikają następujące problemy ochrony środowiska związane z zagospodarowaniem obszaru objętego planem:

a) Ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Obszar w zakresie istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych wyposażony w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe odprowadzane do rz. Rawki i Rylki za pośrednictwem separatorów i zbiorników podczyszczających.

Proponowane zasady wyposażenia nowych terenów zabudowy w infrastrukturę techniczną winny eliminować swobodne odprowadzanie ścieków do gruntu.

Wprowadzona zasada realizacji jednoczesnej budynków z urządzeniami zabezpieczającymi wody przed zanieczyszczeniem praktycznie eliminuje takie zjawisko. Ustalenia planu z racji swej funkcji nie mogą przymusić właściciela istniejącej zabudowy do podjęcia działań inwestycyjnych, mających na celu wyposażenie budynków w urządzenia zabezpieczające stan czystości wód. Dopiero przepisy szczególne i porządkowe oraz ich egzekwowanie, mogą rozwiązać problem pełnego zabezpieczenia poziomu czystości wód.

b) Ochrona przed wpływami komunikacyjnymi.

Tereny zabudowy położone w obszarze stycznym do dróg: S8, Nr 72, Nr 725 i Nr 707, wymagają uwzględnienia w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. W pasach drogowych S8 i Nr 72 istnieją ekrany akustyczne. Projekt planu miejscowego ustala minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków. Każdorazowo przy realizacji zagospodarowania wymagane będzie przeprowadzenie analizy usytuowania budynków w celu ograniczenia wpływów komunikacyjnych z uwzględnieniem:

- istniejących i projektowanych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych przesłon pełnych w postaci budynków, ogrodzeń lub ekranów akustycznych.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.

Na obszarze planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego. Obszar nie jest położony w granicach: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszaru Natura 2000 czy zespołu przyrodniczo – krajobrazowego. Nie występują na obszarze, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne. Poprzez obszar przepływa rz. Rawka objęta z pasem przybrzeżnym terenu ochroną rezerwatową. Dla stworzenia warunków ochrony rezerwatu proponuje się wyznaczenie granic Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki".

Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody. Podstawowymi celami ochrony środowiska na obszarze opracowania jest:

- zachowanie najwartościowszych elementów przyrody, zgrupowanych w dolinie rz. Rawki,
- wykluczenie zabudowy w terenach stycznych do rzeki Rawki i jej dopływu rz. Rylki,
- zachowanie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako 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.

Projekt respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska w nawiązaniu do zasad uzbrojenia terenu. Zasada zrównoważonego rozwoju określona ustaleniami projektu planu miejscowego dotyczącymi:

- mieszkaniowej i usługowej kategorii przeznaczenia terenu,
 - zasad ochrony środowiska wykluczających na obszarze w terenach o symbolu „U” i niektórych „P”, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zasad ochrony środowiska wykluczających w terenach o symbolach „MN”, „MNU” i „MWU” i Mu”, przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - zasad pełnego uzbrojenia terenu,
- jest zbieżna z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, wyszczególnionymi poniżej.

| Tytuł dokumentu | Cele ochrony środowiska dokumentu | Przepisy planu dotyczące realizacji celów. |
|---|---|--|
| Polityka ekologiczna Państwa 2030. | Zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania Ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej - Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska. Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazu Wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej Gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym | Przepisy określający zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów. |
| Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2020 – 2030: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie | - budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych, - tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie. | Przepisy określający zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów. |
| Strategia Gospodarki Wodnej | - zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód, | Przepisy określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów. |
| | - osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych, | Przepisy określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów. |
| | - podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy. | Nie dotyczy obszaru istniejącej i projektowanej zabudowy. |

| Tytuł dokumentu | Cele ochrony środowiska dokumentu | Przepisy planu dotyczące realizacji celów. |
|--|--|---|
| Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego | - kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu, - docelowy system obszarów chronionych w dolinie rzeki Rawki. | Nie dotyczy obszaru projektowanej zabudowy. |

Plan miejscowy nie narusza celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu regionalnym, w tym ustaleń ochronnych:

- Rezerwatu przyrody "Rawka", obejmujący koryto rzeki Rawki z odcinkiem dolnym koryta rz. Białki, starorzeczami oraz pasem terenu o szerokości 10 m przylegającym do brzegów rzek i starorzeczy (Zarządzenie Ministra Leśnictwa i przemysłu Drzewnego z dn. 24 listopada 1983r. (MP Nr 39 poz.230),
- Obszarów Chronionego Krajobrazu „Górnej Rawki” i „Środkowej Rawki” położonych poza granicami w obrębie obszaru miasta,
- przewidywanych dla projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki w formie połączenia obydwu ww obszarów na terenie miasta.

Warunki architektoniczne i urbanistyczne zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę wykluczają realizację dominant krajobrazowych oraz wprowadzają normatywne wskaźniki wysokości budynków, udziału powierzchni zabudowanej oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie planem miejscowym nie naruszy walorów krajobrazowych w obszarach chronionych.

7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.

W projekcie planu miejscowego utrzymano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenów i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

Projekt planu odnosi się w swoich zapisach do komponentów środowiska, ustalając zapisy, które poprzez wdrożenie skutkować będą łagodzeniem i rekompensatą wpływu, mogących tam powstać inwestycji, na środowisko lub będą mieć charakter działań zapobiegawczych. Jednocześnie, plan miejscowy nie rozstrzyga tych problemów zagospodarowania przestrzeni, które normowane są przepisami odrębnymi.

Negatywne oddziaływania na środowisko jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń projektu planu miejscowego zostały omówione w rozdziale 4 prognozy. Istotne jest utrzymanie w ramach działek budowlanych powierzchni terenów biologicznie czynnych. Zapobieganie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych wymaga korelacji procesu zabudowy z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu. Dotyczy to wszystkich terenów projektowanej zabudowy a w szczególności terenów dróg dojazdowych.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równoległe do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne,

w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne.

Inne rozwiązania mogłyby ograniczać możliwości realizacji zamierzeń wnioskowanych przez inwestorów. Ograniczenie antropopresji na tereny porolne położone bezpośrednio przy centrum usługowo-handlowym miasta w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną nie jest możliwe i byłoby niezgodne z przyjętą polityką rozwoju przestrzennego miasta, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Byłoby sprzeczne również z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w którym przeznaczono te tereny pod zabudowę. W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy ciepłej, nie jest możliwe sformułowanie konkurencyjnych i bardziej proekologicznych zapisów. Przyjęte rozwiązania regulujące problem oczyszczania ścieków oraz preferencji energii pozyskiwanej z czynników niewęglowych są możliwe ekonomicznie i sprzyjające ochronie środowiska. Ustalenia są realne do spełnienia z uwagi na wysoki stopień uzbiorzenia terenu.

Warianty konkurencyjne do projektowanego planu miejscowego mogą dotyczyć kategorii przeznaczenia terenu na niektórych fragmentach obszaru.

| Obszar | Wariant | Kategoria przeznaczenia terenu | Przesłanki decydujące o wyborze wariantu zagospodarowania |
|--|---------|--|---|
| 1. Pomiędzy kolejką wąskotorową a ogrodami działkowymi | I | Zabudowa mieszkaniowa z usługami. | - kontynuacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami, osiedla położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego, - zachowanie kategorii przeznaczenia terenu ustalonej obowiązującym planem miejscowym, - wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej położonej przy kolejce wąskotorowej. |
| | II | Przeznaczenie terenu pod ogrody działkowe lub zalesienie. | - agrocenoza niskiej jakości, - stworzenie zielonego buforu pomiędzy istniejącym osiedlem wielorodzinnym a strefą przemysłową. |
| 2. Pomiędzy drogą krajową Nr 72 a terenem zamku Książąt Mazowieckich | I | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z wyłączeniem terenów zagrożenia powodzią jako zieleń przydomowa. | - kontynuacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami, osiedla położonego przy ul. Jerozolimskiej i Wodnej, - zachowanie kategorii przeznaczenia terenu ustalonej obowiązującym planem miejscowym, - wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej położonej w ul. Wodnej. |
| | II | Przeznaczenie terenu pod zieleń parkową. | - agrocenoza niskiej jakości, - fragmenty terenu zagrożone powodzią, - tereny porolne. |

Przyjęto do realizacji warianty pierwsze, jako rozwiązanie zgodne z polityką rozwoju przestrzennego miasta oraz ograniczające skutki finansowe dla samorządu z tytułu obniżenia wartości nieruchomości sporządzeniem nowego planu miejscowego.

9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.

Monitoring to narzędzie do oceny zmian zachodzących w środowisku na przestrzeni czasu, wynikających z realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Problem monitorowania realizacji ustaleń planu miejscowego powstaje z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały w sprawie planu, to jest 14 dni po opublikowaniu tej uchwały

w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przepis art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ sporządzający plan miejscowy do okresowej analizy aktualności planu miejscowego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena ta dotyczy pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego w tym realizacji zasad wynikających z potrzeby ochrony środowiska.

Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że analiza aktualności dokumentów planistycznych winna być wykonywana co najmniej raz na kadencję wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Optymalnym przekrojem czasowym dla analiz wydaje się okres roczny, zbieżny ze sporządzaniem innych dokumentów sprawozdawczych samorządu gminy.

Wybierając wskaźniki do analizy skutków realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę dostępność danych, które warto poddać ocenie.

Źródłami informacji do przeprowadzenia analizy mogą być między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące gospodarki przestrzennej,
- informacje inspekcji i służb monitorujących środowisko,
- oceny zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem,
- oceny i aktualizacje form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,
- oceny warunków i jakości klimatu akustycznego,
- obserwacje bezpośrednio służb gminy.

Z uwagi na charakter dokumentu (przepis prawa) najprostszą metodą analiz realizacji planu miejscowego jest analiza porównawcza stanu elementów składowych krajobrazu w znaczeniu ogólnym w wybranych okresach czasowych.

Wśród dostępnych wskaźników, które będą odpowiadały na pytanie o kierunek zmian i ich tempo proponuje się zgodnie z poniższą tabelą.

| Lp. | WSKAŹNIK | POŻĄDANE ZMIANY |
|-----|--|----------------------|
| 1 | Powierzchnia biologicznie czynna | wzrost/zachowanie |
| 2 | Udział terenów zurbanizowanych (zabudowanych) | stabilizacja |
| 3 | Emisja gazów do atmosfery | spadek |
| 4 | Udział odnawialnych źródeł energii w produkcji energii | wzrost |
| 5 | Ilość ścieków wprowadzanych do odbiornika | spadek |
| 6 | Jakość powietrza atmosferycznego, klimat akustyczny | poprawa |
| 7 | Jakość wód podziemnych | stabilizacja/poprawa |
| 8 | Ilość powstających odpadów komunalnych/przemysłowych | stabilizacja/spadek |
| 9 | Emitowanie fal elektromagnetycznych | stabilizacja/spadek |

W przypadku stwierdzenia znacznego negatywnego wpływu na środowisko, może zajść konieczność zmiany planu miejscowego, natomiast w przypadku braku istotnych negatywnych oddziaływań, można kontynuować realizację ustaleń przyjętej wersji planu miejscowego.

10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Z uwagi na geograficzne położenie oraz prognozowane oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

11. Streszczenie prognozy.

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 2.

Sporządzenie prognozy ma na celu dokonanie oceny, czy zapisy projektu planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń.

Sporządzenie nowego planu miejscowego jest realizacją polityki rozwoju przestrzennego miasta, dotyczącej:

- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych miasta powiatowego.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było:

- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- objęcie obszaru jednolitymi uregulowaniami, prawnymi na którym obowiązuje 22 odrębne uchwały w sprawie planów miejscowych (zmian planów) sporządzonych w okresie ostatnich 21 lat.

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest antropogenicznie zmienione. Dominują tereny zabudowy produkcyjnej, mieszkaniowej i usługowej. Tereny upraw rolniczych występują sporadycznie. Na terenach niezabudowanych dominują grunty porolne (zakrzaczone). Na obszarze występują formy ochrony przyrody ustanowione przepisami odrębnymi dla rezerwatu przyrody Rawka. Fragment obejmujący zamek Książąt Mazowieckich jest objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Zidentyfikowane zagrożenia środowiska są typowe dla obszaru zurbanizowanego. Obiekty szczególnie szkodliwe lub uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców nie występują. Negatywne oddziaływanie drogi S8 jest ograniczone na fragmentach stykających z zabudową, ekranami akustycznymi.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę nie będzie miało wpływu na środowisko lub wpływ ten będzie niewielki, w szczególności na obszar NATURA 2000 oraz inne obszary chronione.

Z uwagi na zmianę przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że ustalenia projektu nowego planu miejscowego zawierają uszczegółowione warunki zagospodarowania w szczególności dotyczące:

- warunków urbanistycznych zagospodarowania terenu,
- warunków architektonicznych kształtowania budynków,
- warunków uzbrojenia terenu,
- zasad ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego określa poniższa tabela.

| Kategoria przeznaczenia terenu | Pow. w ha | % |
|--|-----------|------|
| tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami | 28,40 | 12,5 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami | 18,12 | 8,0 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,71 | 1,2 |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | 22,70 | 10,1 |
| tereny zabudowy usługowej | 42,95 | 19,0 |
| tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów | 53,96 | 23,9 |
| tereny obsługi komunikacji samochodowej, parkingi i garaże | 2,59 | 1,2 |
| tereny zieleni miejskiej | 9,06 | 4,0 |
| trwale użytki zielone | 15,12 | 6,7 |
| lasy | 0,53 | 0,2 |
| tereny wód powierzchniowych w rzekach | 1,71 | 0,8 |
| tereny dróg publicznych - droga ekspresowa | 4,41 | 2,0 |
| tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego | 4,73 | 2,1 |
| tereny dróg publicznych – droga główna | 3,12 | 1,4 |
| tereny dróg publicznych – droga zbiorcza (ulica) | 0,58 | 0,2 |
| tereny dróg publicznych – droga lokalna (ulica) | 7,38 | 3,3 |
| tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa | 5,74 | 2,5 |
| droga wewnętrzna | 0,42 | 0,2 |
| kolejka wąskotorowa | 1,21 | 0,5 |
| tereny infrastruktury technicznej | 0,42 | 0,2 |
| Razem obszar planu | 225,86 | 100 |

Wpływ planowanych do realizacji funkcji zabudowy, będzie miał charakter lokalny, o małym zasięgu oddziaływania i stosunkowo małej skali zmian w środowisku.

Nie wskazuje się na ryzyko wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie terenów usługowych i produkcyjnych, przy jednoczesnym praktycznym zastosowaniu możliwych do podjęcia działań minimalizujących potencjalne, niekorzystne oddziaływania i nie będzie prowadzić do pojawienia się odkształceń parametrów jakości poszczególnych komponentów środowiska od przyjętych norm.

Przeprowadzone analizy:

- potwierdziły słuszność przeznaczenia terenu pod zabudowę w strefie zwartej struktury miejskiej,
- nie wykazała potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń szczegółowych projektu planu.

Realizacja ustaleń planu nie będzie oddziaływać na tereny poza granicami obszaru objętego ustaleniami, a tym samym nie wskazuje się na oddziaływania transgraniczne.

ANDRZEJ BARGIEŁA
39-400 Łowicz, ul. Kaźmierczaka Nr 9
tel. Kom. 001-39-45-43
barg@op.pl

Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymogi art. 74 a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Jestem świadom odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Andrzej Bargeła
mgr inż.

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

Łowicz, dnia 15 październik 2022 r.