UCHWAŁA NR XLIX/405/23
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
z dnia 30 marca 2023 r.
w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art.12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747), w związku z uchwałą Nr XXXIII/284/21 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 18 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

§1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka, zwane dalej studium.

§2. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu studium – uwagi nie wpłynęły.

§3. Załącznikami do uchwały są:
1) tekst studium, stanowiący załącznik nr 1;
2) rysunek studium w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne studium, zapisane w formie cyfrowej, stanowiące załącznik nr 3.

§4. Tracą moc:
1) uchwała 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) uchwała Nr XIV/107/19 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

§5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Rawa Mazowiecka.

§6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Rawa Mazowiecka

Grażyna Dębska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIX/405/23
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia 30 marca 2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

TEKST STUDIUM Z RYSUNKIEM

Organ sporządzający Studium

Projektant Studium

Rawa Mazowiecka, dnia 21 marzec 2023 r.

Spis treści

L.p.	Rozdział	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	4
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	5
2.1.	Podstawowe uwarunkowania rozwoju.	5
2.2.	Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.	13
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	14
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	16
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	16
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	22
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	24
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	24
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	24
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	28
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	29
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	30
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	32
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	34
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	35
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	35
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	35
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	36
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	36
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	36
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.	36
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	36
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	36
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	37
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	37
4.11.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	37
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	37
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	38
5.	Synteza i wnioski.	38
5.1.	Synteza ustaleń studium.	38
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	40
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	43
	Rysunek zmiany studium - Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju.	W załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

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

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie projektu zmiany STUDIUM jest wyrazem realizacji uchwały Nr XXXIII/284/21 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 18 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/107/19 z dnia 19 grudnia 2019 r.

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

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

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

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

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

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

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

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

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

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

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni miasta,
- kierunkujące sporządzanie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla miasta.

1.4. Dokumentacja studium.

W skład dokumentacji studium wchodzą następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” – kwiecień 2022 r.,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” - czerwiec 2022 r.,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium – czerwiec 2022 r.

2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

2.1. Podstawowe uwarunkowania rozwoju.

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” czerwiec 2022 r. z planszą graficzną w skali 1:5 000. W syntezie uwarunkowań wymieniono te czynniki rozwoju, które mają wpływ dodatni lub ujemny. Czynniki neutralne, opisane w tekście uwarunkowań, nie zamieszczono w syntezie, jako nieistotne dla rozwoju miasta.
W skład powiatu ziemskiego wchodzą gminy: Biała Rawska, Cielądz, Regnów, Rawa Mazowiecka, Sadkowice i miasta Biała Rawska i Rawa Mazowiecka. Obszar powiatu o powierzchni 646,6 km² z ludnością w liczbie 49 200 osób. Miasto wchodzi w skład pasma aglomeracji łódzko-warszawskiej.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
1. Otoczenie gminy. 1.1. Przestrzeń rejonu oddziaływania.	Miasto położone w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, umiejscowione jest w strukturze siedzib powiatów ziemskich jako ośrodek ponadlokalny, położone przy drodze S8 z węzłami Rawa-Północ i Rawa-Południe na trasach ruchu kołowego rangi ponadregionalnej. W Rawie Mazowieckiej umiejscowiony jest komplet instytucji sprawujących funkcję administracji powiatowej, fakt ten „zalicza” do rejonu ościenne gminy położone w województwie łódzkim. Należą do nich gminy: Biała Rawska, Cielądz, Regnów, Rawa Mazowiecka, Sadkowice i miasto Biała Rawska. Związki usługowe dotyczą korzystania z usług wyższego rzędu przez mieszkańców terenów otaczających. Dotyczą one służby zdrowia, szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, sportu, turystyki i wypoczynku, bankowości i handlu. Zasięg ten wykracza poza tereny w/w gmin i dotyczy także gmin Głuchów, Żelechlinek, Czerniewice i Rzeczyca.	Brak powiązań kolejowych ze Skierniewicami i Tomaszowem Mazowieckim.
1.2. Otoczenie polityczne i prawne.	Samorząd miasta funkcjonuje w warunkach zasad unitarnego charakteru państwa oraz zasady trójstopniowego podziału terytorialnego państwa.	Prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzana państwem mogą osłabić lokalne inicjatywy mieszkańców.
1.3. Warunki makroekonomiczne.	Duży wpływ dynamicznego rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój miasta.	Stagnacja rozwoju gospodarczego w skali kraju może wpłynąć na rozwój miasta. Uzależnienie budżetu miasta od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem.	Związki wspomagające bezpośrednio rozwój miasta: - zbyt produktów rolnych (sadowniczych) w Warszawie, Łodzi, Skierniewicach i Tomaszowie, - rynki pracy w Warszawie i Łodzi, - wspólne z sąsiednimi gminami położenia w obszarze chronionego krajobrazu i szlaku migracji zwierząt, - pełnienie funkcji tranzytowej dla ruchu kołowego poprzez drogi S8, DK72, DK707, DK725 i DK726, - wspólne systemy zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami z gminą Rawa Mazowiecka.	
1.5. Polityka przestrzenna państwa.	Powiązanie obszaru gminy liniami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury technicznej w tym sieciami elektroenergetycznymi z głównymi punktami zasilania oraz gazowymi.	Wzrost wskaźnika ruchu na drogach krajowych i wojewódzkich z negatywnym oddziaływaniem na zabudowę miasta.
1.6. Polityka przestrzenna samorządu województwa.	Wyznaczono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych w tym: - dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 01/271/EWG dotyczącej oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji Rawa Mazowiecka, - rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 726 na odcinku Rawa-Inowłódz-Bukowiec Opoczyński oraz Opoczno-Żarnów, - rewitalizacja miasta Rawa Mazowiecka w tym zespołu obiektów sakralnych pod wezwaniem NPNMP w Rawie Mazowieckiej w celu rozszerzenia oferty kulturalnej parafii. Zakłada się: - wspomaganie rozwoju (w ośrodkach regionalnych i ponadlokalnych), nowych funkcji usługowych i produkcyjnych, - tworzenie warunków do współpracy społeczno-gospodarczej, poszczególnych obszarów województwa, w formie związków terytorialnych o charakterze celowym, sprzyjającym integracji przestrzennej.	
2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.	Dobry stan ładu przestrzennego z zauważalnymi tendencjami do: - eliminacji z zabudowy mieszkaniowej i najstarszej części miasta funkcji produkcyjnych, - z aktywizacji gospodarczej mieszkańców w obrębie miejsca zamieszkania, w szczególności w zakresie świadczenia usług, - ze zmian technologicznych i materiałowych w budownictwie.	Podstawowe wymogi ochrony ograniczające zabudowę: - utrzymanie skali zabudowy i sieci ulic w najstarszej części miasta, objętej strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, - ograniczenie realizacji dominant wysokościowych na fragmentach wyżynnych obszaru miasta, - utrzymanie bez zabudowy korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Rawki i rzeki Rylki.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
2.1. Tereny zabudowane	Tworzą trzy pasma urbanizacyjne: - centralne pomiędzy doliną rz. Rawki a drogą S8, - po południowo-wschodnie stronie drogi S8, - po północno zachodniej stronie doliny rz. Rawki.	Pasma ukształtowanej struktury zabudowy miejskiej (funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne) ze znacznymi enklawami niezabudowanymi.
2.2. System komunikacji	Gęsta sieć ulic obsługujących zabudowę. Inwestycje drogowe ograniczone do ulic wewnątrz kwartałów nowej zabudowy.	Niedokończona przebudowa sieci dróg przenoszących ruch tranzytowy (drogi wojewódzkie Nr 707, Nr 725, i Nr 726 nie tworzą zwartego systemu). Droga Nr 707 o przebiegu nieciągłym, powiązana z drogą S8 poprzez drogi o przekroju ulicznym. Droga Nr 726 powiązana z drogą S8 poprzez drogę serwisową.
2.3. Infrastruktura techniczna.	Obszar zabudowy miejskiej: - w 92% objęty wodociągowymi sieciami komunalnymi, - w 90% objęty sieciami kanalizacyjnymi, - w 100% objęta sieciami elektroenergetycznym, - w 75% jest zaopatrywana w gaz sieciowy.	
2.4. Rolnictwo.	Obszary rolnicze obejmują 43 % powierzchni miasta w większości położonych w dolinie Rawki oraz w południowych fragmentach (obręb 6). Grunty klasy V i VI mogą być podstawą do zwiększenia wskaźnika lesistości. Istotną powierzchnią do zalesienia są grunty rolne zadrzewione i zakrzaczone o powierzchni 50 ha.	Charakterystyki sektora: - występowanie fragmentów obszaru gminy o wyłącznie niskiej jakości gleb, - gleby kategorii bardzo podatne na suszą rolniczą, - rozdrobnienie gospodarstw na obszarach o niskiej jakości gleb, - sektor nie daje podstaw do rozwoju miasta.
2.5. Leśnictwo.	Użytki leśne o powierzchni 62 ha skoncentrowane głównie w rejonie ul. Białej i ul. Krakowskiej oraz w dolinie rz. Rawki (lasy państwowe).	Znaczne rozproszenie użytków nie daje podstaw do prowadzenia intensywnej gospodarki leśnej
2.6. Produkcja pozarolnicza	Istnieje ponad 20 większych firm produkcyjno-magazynowych dających podstawę rozwoju sektora przedsiębiorczości pozarolniczej. Stabilna liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na poziomie od 2100 do 2200.	Duża płynność podmiotów rejestrujących działalność gospodarczą.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
2.7. Usługi	Na obszarze miasta występują placówki i instytucje (pełniące funkcje usługowe o zasięgu miasta oraz powiatu, wg poniższego zestawienia: - administracja i stowarzyszenia (41), - wymiar sprawiedliwości (1), - bezpieczeństwo publiczne (6), - przedszkola (7), - szkolnictwo podstawowe (3), - szkolnictwo średnie (7), - szkolnictwo zawodowe (5), - zdrowie, opieka społeczna i socjalna (29), - finanse (6), - tereny handlowe wielkopowierzchniowe (3), - gastronomia i hotelarstwo (2), - kultura (4), - poczta (2), - usługi komunalne (3), - kościoły (4), - sport i rekreacja (13).	Znaczna koncentracja placówek i instytucji w centralnej części zabudowy miejskiej z niedoinwestowaniem w usługi osiedli mieszkaniowych peryferyjnie położonych.
2.8. Zieleń miejska i cmentarze	W obszarze miasta istnieją tereny: - parku miejskiego położonego po obydwu stronach koryta rz. Rawki o powierzchni 2,96 ha, - zieleni o charakterze parkowym przy ul. Katowickiej o powierzchni 0,54 ha, - cmentarza grzebalnego przy ul. Solidarności o powierzchni 6,83 ha z wolnymi terenami w granicach 0,5 ha, - po cmentarzu żydowskim przy ul. Chrobrego o powierzchni 1,46 ha (teren bez zadrzewień i nagrobków, utrzymany w formie zieleni trawiastej).	Cmentarz przy ul. Solidarności, położony w otoczeniu zabudowy miejskiej, wprowadza ograniczenia sanitarne w pasie terenu o szerokości 50 m od granic terenów grzebalnych. Szczupłość terenów grzebalnych na istniejącym cmentarzu oraz brak cmentarza przy parafii w północnej części miasta wskazuje na konieczność uruchomienia terenów pod cmentarz komunalny.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
2.9. Mieszkalnictwo	Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przeznaczono pod: - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 249 ha - 17,5% obszaru miasta, - zabudowę mieszkaniową z usługami 51 ha - 3,6%, - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 18 ha - 1,3%, Na łącznym obszarze 318 ha występują budynki mieszkalne w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z lokalami usługowymi oraz odrębne budynki usługowe. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Rawie Mazowieckiej to 6 480 nieruchomości (stan 2020 r.).	Grunty własności prywatnej, ograniczającej możliwość nabycia gruntów przez inwestorów.
3. Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.	Ustanowienie w najstarszej części miasta granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ujęcie w gminnej ewidencji zabytków obiektów i obszarów posiadających istotne wartości dla krajobrazu miasta (79 obiektów). Obiekty zabytkowe stanowią o znaczących walorach kulturowych rozwoju turystyki.	Brak zainteresowania właścicieli w zakresie utrzymania budynków zdekapitalizowanych.
4. Uwarunkowania społeczno-demograficzne.	Podstawowe charakterystyki i prognozy: - zaludnienie miasta w ostatnich 7 latach charakteryzowało się spadkiem średnio 0,5 % rocznie, - w ostatnich 2 latach istnieje tendencja zmniejszenia spadku liczby mieszkańców. - zakłada się stabilizację liczby ludności na poziomie 17 000 osób a w perspektywie roku 2050 wzrost do poziomu 20 000, - nastąpi zdecydowane osłabienie migracji poza granice Polski, - osłabnie migracja poza granice miasta z uwagi na rozwój miejsc pracy w sektorze produkcyjnym i usługowym, oraz zwiększenie migracji dobowej z uwagi na dobre skomunikowanie z Warszawą, - będzie odczuwalna antropopresja związana z realizację „Centralnego Portu Komunikacyjnego”, dobrze skomunikowanego węzłami na drodze S8 z obszarem miasta, - nastąpi wzrost liczby ludności w związku z migracją z Ukrainy. Niska skala bezrobocia wśród ludności miasta (2,8%), z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą.	Negatywne tendencje: - ujemny przyrost naturalny, - postępujące „starzenie” się populacji, - ujemne saldo migracji, - dominuje migracja wewnętrzna do Gminy Rawa Mazowiecka. Braki pracowników uzupełniane naborem z fali migracyjnej.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
5. Stan własnościowy nieruchomości.	Dominującą grupą właścicieli są osoby fizyczne o udziale 56,5% powierzchni miasta. Drugą pozycję zajmują grunty własności Gminy Miasto Rawa Mazowiecka (16,1%). Pozostałe formy własności nie przekraczają udziału 7%.	Niewielka własność komunalna gruntów niezabudowanych nie daje podstaw do stworzenia oferty dla inwestorów.
6. Obszary problemowe.		Na terenie miasta występują obszary problemowe dotyczące: - sfery komunikacyjnych powiązań zabudowy w centralnej i północnej części miasta, odizolowanej drogą krajową Nr 72 (istnieje jedno połączenie ul. Jerozolimską), - zabudowy wnętrz kwartałów najstarszej części miasta, w rejonie Placu Piłsudskiego, częściowo zdekapitalizowanej, wymagającej rewitalizacji, - kolizji drogi wojewódzkiej Nr 707 z zabudową przy ul. Zamkowa Wola, wymagającej przeniesienia ruchu poza obszar osiedla.
7. Stan finansów.	Znaczna dynamika wzrostu dochodów własnych i pozyskiwanych środków z funduszy europejskich. Nie przekraczanie zadłużenia gminy ponad 40% dochodów ogółem oraz udział inwestycji w budżecie miasta na poziomie od 7% do 17%.	Zauważalne tendencje: - malejąca wzrostu dotacji i subwencji, - malejące wpływy dochodu od osób fizycznych, - wydatki na inwestycje będą ograniczane kosztem nakładów na wydatki bieżące.
8. Jakość środowiska	Na ocenę jakości środowiska wpływają: - w stanie istniejącym brak stałego zagrożenia degradacją środowiska przyrodniczego, - nie występują obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg ekspresowej, krajowej i wojewódzkich o znacznym wskaźniku ruchu pojazdów.	Występują ograniczenia w zagospodarowaniu na terenach: - stycznych do dróg wojewódzkich, - dla lokowania zabudowy w obszarach chronionych, - zagospodarowania terenów na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią.
8.1. Klimat.	Walory klimatyczne: - 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, - zachowane korytarzy przewietrzania w dolinach rzek.	Klimat doliny rz. Rawki i Rylki negatywny dla zabudowy mieszkaniowej z uwagi na uwilgotnienie i możliwe wystąpienia inwersji teremicznych. Stan czystości powietrza – wskaźnik benzo(a)pirenu 3,0 ng/m3 *(przy poziomie docelowym 1,0 ng/m3)*. Liczba dni ze średniodobowym stężeniem PM 10 (24 h) wynoszącym powyżej 50 µg/m3 wyniosła natomiast 25 dni *(dopuszczalna liczba dni z dobowym stężeniem PM 10 powyżej 50 µg/m3 wynosi 35 dni).*

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
8.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	Warunki w obrębie wysoczyzn bez utrudnień dla posadowienia budynków.	Warunki w dolinie rz. Rawki i Rylki utrudnione z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych i zagrożenie wodami powodziowymi.
8.3. Warunki hydrograficzne.	Gęsta sieć rzeczna i rowów umożliwia sprawne odprowadzenie wód deszczowych z terenów zabudowanych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej z separatorami.	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 Dolna i Tatar z zaporami czołowymi. Stan JCWP rzecznych, znajdujących się na obszarze Rawy Mazowieckiej jest zły. Stan chemiczny JCWP Rawka od Krzemionki do Białki i Rylka do Rawy Mazowieckiej zostały ocenione jako dobry, a ogólny stan wód oceniono jako zły.
8.4. Warunki hydrogeologiczne.	Teren Miasta położony jest na obszarze JCWPd 63. PLGW200063 - struktura JCWPd 63 jest złożona z siedmiu poziomów wodonośnych rozdzielonych utworami słabo przepuszczalnymi lub lokalnie pozostającymi w więzi hydraulicznej. Cztery poziomy wydzielone w dwu piętrach mezozoicznych wchodzących w skład trzech niezależnych struktur geologicznych nie nakładają się na siebie, w danym punkcie występują co najwyżej dwa poziomy danego piętra mezozoicznego, stąd w pionie w danym punkcie występuje od trzech do pięciu poziomów wodonośnych. Poziomy umożliwiają pobór wody dla celów komunalnych i produkcyjnych.	
8.5. Warunki geologiczno - gruntowe.	Grunty cechują korzystne parametry wytrzymałościowo-odkształceniowe. Najbardziej korzystnymi cechami 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 wydm. Jednak i one stanowią dobre podłoże budowlane. Dopuszczalne obciążenia jednostkowe wynoszą minimum 150 kPa. Na terenie miasta występują zarejestrowane złoża (nieeksploatowane): - w rejonie ul. Księże Domki Rawa Mazowiecka - II kruszyw budowlanych w trakcie rekultywacji, - w rejonie ul. Reymonta „Duchowizna” - iłów. Nie występują czynne osuwiska na obszarze miasta.	Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują głównie w dnach dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta:
8.6. Szczególne obszary środowiska.	Rezerwat przyrody "Rawka", obejmujący koryto rzeki Rawki z starorzeczami oraz pasem terenu o szerokości 10 m przylegającym do brzegów rzek i starorzeczy oraz zbiornik Tatar w linii brzegu. Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej Rawki" obejmuje fragment miasta przyłączony z wsi Boguszyce (zbiornik Tatar z przyległymi terenami łąk i lasów). Ochrona terenu podlega przepisom odrębnym.	
9. Chłonność obszarów o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	W celu określenia granic obszaru charakteryzującego się w pełni ukształtowaną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej (ZSF-P), przyjęto następujące kryteria: - tereny niezabudowane są enklawami lub pół-enklawami w terenach zabudowanych i zurbanizowanych, - tereny są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej i ulice, - obszar posiada plany miejscowe z określonymi kategoriami przeznaczenia terenu pod zabudowę. Określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w wielkościach: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, powierzchnię terenu 17 ha, z możliwością realizacji 42,5 tys m^2 powierzchni użytkowej budynków, przy chłonności obszarów ZSF-P na poziomie 83 ha i 208 tys m^2 pow. użytkowej budynków, - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnię terenu 46 ha, z możliwością realizacji 95 tys m^2 powierzchni użytkowej budynków, przy chłonności obszarów ZSF-P na poziomie 139 ha i 208 tys m^2 pow. użytkowej budynków, - dla zabudowy usługowej, powierzchnię terenu 26 ha, z możliwością realizacji 62 tys m^2 powierzchni użytkowej budynków, przy chłonności obszarów ZSF-P na poziomie 36 ha i 86 tys m^2 pow. użytkowej budynków, - dla zabudowy produkcyjnej, powierzchnię terenu 229 ha, z możliwością realizacji 366 tys m^2 powierzchni użytkowej budynków, przy chłonności obszarów ZSF-P na poziomie 119 ha i 190 tys m^2 pow. użytkowej budynków. Brakujące tereny pod nową zabudowę produkcyjną w tym produkcji energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych wymagają lokalizacji poza obszarami ZSF-P.	Prognoza demograficzna zakłada w perspektywie roku 2050 wzrost do poziomu 20000 osób. Z analizy chłonność obszarów o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynika możliwość zapewnienia terenów mieszkaniowych dla liczby osób znacznie przekraczającej zapotrzebowanie. Należy stwierdzić, że tereny położone w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej znacznie przekraczają zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

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

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów oraz wskaźniki zagospodarowania.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania obszaru miasta.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu nawiązujące do najcenniejszych historycznie obszarów zabudowy.
3.	Stan środowiska	
3.1.	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Występowanie rezerw decyduje o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych, w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.2.	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (Rezerwat przyrody, chronionego krajobrazu) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych) w dolinie Rawki.
3.3.	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o objęciu rewitalizacją obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do dróg ekspresowej, krajowej i wojewódzkich.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój: - sfery produkcji i usług bazującej na zbliżeniu do węzłów drogowych, na drodze ekspresowej, - zabudowy mieszkaniowej w zwartej strukturze przestrzennej miasta, a po jej wyczerpaniu w terenach odpowiednich dla funkcji mieszkaniowej.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania ograniczają rozwój miasta, zmuszając do tworzenia ofert terenowych (zwiększenia podaży) obniżających cenę gruntu, wprowadzając element „gry w miasto” pomiędzy właścicielami terenów.
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania, wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Stan rozbudowy systemów, z występowaniem rezerw (brak znaczących sytuacji progowych) umożliwia rozwój zabudowy miejskiej.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Opierając się na ustaleniach projektu „Strategii rozwoju miasta 2030”, można przytoczyć misję i cele rozwojowe miasta.

Wizja miasta: Rawa Mazowiecka - Miasto Dobrego Życia

W 2030 roku Miasto Rawa Mazowiecka jest znaczącym ośrodkiem ponadlokalnym, który definiują:

- aktywni i dumni Mieszkańcy – budujący sukces dzięki zaangażowaniu, dumni z miejsca zamieszkania, co pozwala budować tożsamość lokalną i sprawia, że każdy czuje się tu „u siebie”,
- prężne podmioty gospodarcze – stanowiące o dynamicznym rozwoju,
- nowoczesne i innowacyjne usługi – dostępne dla różnych użytkowników miasta,
- atrakcyjne przestrzenie – eksponujące bogate dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze oraz gwarantujące bezpieczeństwo publiczne i ekologiczne,
- bogata i dostosowana do potrzeb infrastruktura społeczna i techniczna – gwarantująca zintegrowany i zrównoważony rozwój.

Przyjęta wizja rozwoju miasta zakłada realizację celów operacyjnych w sferach:
a) społecznej:
- poprawa dostępności i atrakcyjności usług społecznych,
- budowanie proaktywnych postaw wśród mieszkańców miasta,
- budowanie pozytywnego wizerunku miasta wśród jego mieszkańców,
- tworzenie warunków i narzędzi do nowoczesnego zarządzania miastem;

b) gospodarczej:
- dostosowanie kierunków kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy i nowych gałęzi gospodarki,
- wzmacnianie atrakcyjności turystycznej miasta,
- budowanie nowoczesnej i zielonej gospodarki;

c) infrastrukturalnej:
- wzmocnienie wyposażenia miasta w infrastrukturę społeczną,
- usprawnienie i rozwój nowoczesnej infrastruktury sieciowej,
- wzmacnianie wewnętrznej dostępności komunikacyjnej,
- poprawa zewnętrznej dostępności komunikacyjnej;

d) środowiskowo-przestrzennej:
- tworzenie nowoczesnych przestrzeni publicznych,
- utrzymanie dobrej jakości środowiska przyrodniczego jako gwaranta jakości życia,
- tworzenie warunków do zasobo-oszczędnego gospodarowania.

Dla osiągnięcia powyższych celów przyjęto zadania. Część tych zadań dotyczy problemów planowania i zagospodarowania przestrzennego miasta w tym zabezpieczenia odpowiednich terenów dla realizacji zadań. W szczególności wymieniono w strategii rozwoju miasta:

- rozwój współpracy z gminami sąsiednimi i samorządem powiatowym (m.in w zakresie zintegrowanego systemu komunikacji zbiorowej, planowania przestrzennego, edukacji ponadpodstawowej),
- stworzenie strategii rozwoju turystyki i zintegrowanych produktów turystycznych adresowanych do różnych grup odbiorców,
- zintegrowane zagospodarowanie kompleksu terenów nad zalewem Tatar,
- zagospodarowanie linii brzegowej (m.in. uzupełnienie małej architektury, budowa oświetlenia) i rozwój infrastruktury dla alternatywnych sportów amatorskich (m.in. morsowanie, wakeboarding),
- wzmacnianie ponadlokalnych funkcji gospodarczych miasta,

- wspieranie rozwoju działalności gospodarczej w zakresie GOZ, odnawialnych źródeł energii, ekoinnowacji (w tym w zakresie inwestycji w instalacje produkcyjne lub urządzenia przemysłowe oraz służące ekoprojektowaniu produktów i opakowań prowadzące do zmniejszenia zużycia surowców lub zmniejszenia ilości wytwarzanych odpadów),
- rozwój ekoinnowacji technologicznych, procesowych i produktowych w zakresie gospodarki odpadami (m.in. modernizacja i rozwój ZGO Pukinin),
- rozwój i zwiększanie dostępności do infrastruktury sportowej (m.in. przestrzenie aktywnego wypoczynku, przestrzenie rekreacyjne, boiska),
- rozwój infrastruktury do organizacji imprez na świeżym powietrzu (m.in. scena mobilna, mały amfiteatr nad zalewem),
- stworzenie miejsca/centrum integracji społecznej oferującego usługi dla różnych grup społecznych i wiekowych,
- podniesienie standardu i rozwój komunalnych zasobów mieszkaniowych miasta (m.in. mieszkania komunalne, socjalne),
- współpraca z inwestorami i tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju nowych zasobów mieszkaniowych (w tym mieszkań na wynajem, mieszkań dla młodych),
- likwidacja barier architektonicznych w obiektach i przestrzeniach publicznych,
- budowa i modernizacja systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- rozwój bezpieczeństwa energetycznego (m.in. nowe źródła energii oraz modernizacja i rozwój sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej),
- wdrażanie nowoczesnych rozwiązań z zakresu podnoszenia efektywności energetycznej szczególnie w obszarze śródmieścia (m.in. rozwój i modernizacja sieci ciepłowniczej i gazowej, energooszczędne oświetlenie uliczne),
- wykorzystanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej i cieplnej (m.in. pompy ciepła, fotowoltaika),
- modernizacja dróg lokalnych i usprawnienie ruchu w mieście (m.in. poprawa komunikacji pomiędzy wschodnią a zachodnią częścią miasta, wyprowadzenie ruchu tranzytowego, ograniczenie uciążliwości ruchu pojazdów),
- rozwój ścieżek rowerowych i ich integracja z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- budowa węzła komunikacji zbiorowej - centrum przesiadkowego i jego integracja z wewnętrznym systemem komunikacyjnym;
- włączenie miasta w kolejowy system regionalny i ponadregionalny (m.in. nowa linia kolejowa łącząca Rawę Mazowiecką ze Skierniewicami, włączenie kolejki wąskotorowej),
- wzmacnianie połączeń komunikacji zbiorowej z sąsiednimi gminami, tworzenie wspólnych (zintegrowanych) polityk transportowych,
- budowanie ładu przestrzennego i miejskiego systemu wizualizacji przestrzennej (m.in. uchwała reklamowa, standardy urbanistyczne),
- wzmocnienie partycypacji społecznej w tworzeniu zagospodarowania przestrzeni publicznych (m.in. budowanie wrażliwości społecznej na przestrzeń),
- kształtowanie i porządkowanie polityki parkingowej w miejscach centralnych miasta (np. przy szkołach, obiektach użyteczności publicznej, w centrum miasta).

W strategii rozwoju miasta przyjęto model struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miasta:

- obszar śródmieścia - najstarsza część miasta z dominującą zabudową mieszkaniową z funkcjami usługowymi o znaczeniu ponadlokalnym, usługami lokalnymi oraz niewielkimi zakładami produkcyjnymi. W historycznym centrum miasta zlokalizowane są główne obiekty miasta i instytucje miejskie tj. ośrodki kultury, urzędy, cenne zabytki, park miejski, punkty handlowo-usługowe, centrum sportowe w okolicy zamku, dworzec autobusowy oraz targowisko,

- satelickie dzielnice mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej (os. Zamkowa Wola) oraz zabudowy jednorodzinnej (Jeżowska, Tatar),
- pasmowej zabudowy z występowaniem zabudowy zagrodowej (ul. Aleksandrówka, Zamkowa Wola, 1 Maja, Księże Domki, Osada Dolna) dawnych wsi, których obszary zostały włączone do granic miasta,
- koncentracji funkcji produkcyjnych i produkcyjno-usługowych w strefach przemysłowych,
- rekreacyjno - wypoczynkowe - dolin rzek Rawki i Rylki tworzące zielono -niebieski kręgosłup miasta, biegnący od zalewu Tatar, wzdłuż rzeki Rawki przez Park Miejski aż do Zamku Książąt Mazowieckich. Rzeka Rawka (pełniąca rolę ważnego korytarza ekologicznego) i Rylka (będąca lokalnym obszarem zasilania) wraz z ich dolinami są najcenniejszym walorem przyrodniczym miasta. Wzdłuż rzeki Rawka wyznaczony został Rezerwat Rawka a w południowej części zbiornika Tatar znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki,
- rolnicze - w peryferyjnej części miasta, głównie grunty rolne charakteryzujące się niską jakością gleb.

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

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

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

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

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

<u>Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.</u>
Dominującymi formami zabudowy mieszkaniowej w przestrzeni miasta będą:

- zabudowa jednorodzinna wypełniająca wolne przestrzenie miasta,
- zabudowa wielorodzinna w formie skoncentrowanych osiedli,
- zabudowa mieszkaniowa w obrębie centrum usługowego miasta.

Realizacja funkcji mieszkaniowych nastąpi:

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

W obszarach zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się zasady:

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

<u>Kierunki rozwoju miejsc pracy</u>:

Dominującymi formami zabudowy tworzącymi miejsca pracy będą:

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

Realizacja funkcji dających zatrudnienie nastąpi poprzez:

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

2) w sferze produkcji usług produkcyjnych magazynów i składów:
- restrukturyzację istniejących zakładów,
- zagospodarowanie pustostanów kubaturowych i terenowych w istniejących zakładach,
- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w obszarach przemysłowych „Skierniewicka” i „Mszczonowska” oraz w rejonach ulic: Białej i Aleksandrówka, Opoczyńskiej i Reymonta, Opoczyńskiej i Krakowskiej,
- przygotowanie kontynuacji budowy urządzeń produkcji energii elektrycznej opartej o energię słoneczną w rejonie ul. Laskowej.

Kierunki rozwoju miejsc wypoczynku:
Dominującymi formami zabudowy i zagospodarowania terenu tworzącymi miejsca wypoczynku będą:

1) w obszarze rekreacji wypoczynkowej i ruchowej:
   - tereny zieleni parkowej ochronnej i nadwodnej w dolinie rz. Rawki z rozbudową systemu ścieżek pieszych i rowerowych,
   - połączone zbiorniki „Tatar" i „Dolna" w jeden akwen wodny umożliwiający uprawianie sportów wodnych i rekreacji nawodnej,
   - kompleks krytej pływalni i terenów sportowych w rejonie zbiornika „Dolna";
2) w sferze rekreacji turystyczno-krajobrazowej:
   a) eksponowanie – układu urbanistycznego części staromiejskiej miasta,
   b) eksponowanie „Anielskiej Góry",
   c) objęcie fragmentu miasta „Rawską Strefą Turystyczną", obejmującego fragment staromiejski z zamkiem oraz dolinę rz. Rawki,
   d) uczytelnienie w obszarze miasta szlaków turystycznych o znaczeniu ponadregionalnym w tym:
      - szlak rowerowy (odcinek Boguszyce – Rawa Mazowiecka – Sanogoszcz),
      - szlak Grodzisk Piastów Mazowieckich.
      - szlaku pieszego Rawa Mazowiecka – Boguszyce,
      - Regionalnego Szlaku Parków Krajobrazowych (rowerowy),
      - Rogowskiej Kolejki Wąskotorowej,
      - szlaków samochodowych: „Zamków", „Budownictwa Drewnianego", „Dworów i Pałaców" oraz „Wielu Kultur",
      - szlaku „Literackiego" i „Książąt Mazowieckich".

Dla uczytelnienia struktury przestrzennej miasta - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych kierunkach lub zestawach kierunków rozwoju, wyodrębniono typy obszarów o określonych preferencjach i ograniczeniach. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów o preferowanych kierunkach rozwoju przestrzennego, zobrazowano na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Oznaczenie	Kierunki rozwoju obszarów
SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.
KP	Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta.
M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
M2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólno miejskim lub ponadlokalnym.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.
R,ZL	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami zalesień.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
R,ZD	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rodzinnymi ogrodami działkowymi.
Z	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej.
ZL	Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.
Z,U	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej z zabudową usługową

Oznaczenie	Kierunki rozwoju obszarów
CC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZP	Obszary zieleni parkowej.
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych.
WS	Obszary wód śródlądowych powierzchniowych.
IE	Główny punkt zasilania elektroenergetycznego.
IW	Ujęcia i stacje uzdatniania wody.
IG	Stacja redukcyjna gazu.
IKs	Przepompownia ścieków.
KK	Teren kolejki wąskotorowej

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

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

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.	- utrzymanie i realizacja obiektów usługowych w tym: z zakresu finansów, bezpieczeństwa, nauki, oświaty, kultury, zdrowia, handlu i bezpieczeństwa oraz obsługi komunikacji samochodowej, obejmujących obsługę ludności w skali miasta lub powiatu, - dopuszczalna realizacja obiektów techniczno-produkcyjnych, niekolidujących z funkcjami usługowymi.	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć, zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
P	Rozwój miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni, obsługi komunikacji samochodowej oraz zakładowych miejsc zbiorowego zamieszkania i usług, niekolidujących z funkcjami produkcyjnymi, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej. - dopuszczalna realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW przy zachowaniu przepisów odrębnych,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - zachowanie zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu niewykraczającym poza granice obszaru,
R	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie produkcji rolniczej (polowej) - utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód,	- realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej.
R,ZL	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie produkcji rolniczej (polowej) - dopuszczalna realizacja uzbrojenia terenu w tym ujęć wód, - promowane zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości i gruntów porolnych,	- realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (hodowlanych lub ogrodniczych),
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek.	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień, w pasach przyległych do rzek, jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe,	- tereny wyłączone z realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
R,ZD	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ochrona obszarów zieleni działkowej.	- utrzymanie produkcji rolniczej (polowej) - dopuszczalna realizacja uzbrojenia terenu w tym ujęć wód, - promowane zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości i gruntów porolnych, - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek, jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe, - istniejące rodzinne ogrody działkowe do zachowania,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, za wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem rodzinnych ogrodów działkowych,

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
Z	Ochrona istniejących i wprowadzanie nowych terenów zieleni ochronnej i nadwodnej.	- użytki zielone i zadrzewienia, docelowo utrzymywane w formie pół-naturalnej, - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej,	- tereny wyłączone z realizacji budynków,
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym, dotyczącym lasów,	- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
Z,U	Zachowanie obszarów zieleni z wprowadzenie m usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem.	- użytki zielone i zadrzewienia, podporządkowana funkcjom rekreacyjnym i wypoczynkowym, - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych sportu rekreacji i wypoczynku,	- usługi wyłącznie nieuciążliwe.
CC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej,	- zakaz realizacji budynków, niezwiązanych z chowaniem zmarłych,
ZP	Ochrona obszarów zieleni parkowej.	- ochrona pomników przyrody, - zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyjątkiem obiektów związanych z parkiem,
ZD	Ochrona obszarów zieleni działkowej.	- istniejące rodzinne ogrody działkowe do zachowania,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyłączeniem związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych,
WS	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód płynących i stojących.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyjątkiem obiektów związanych rekreacją nadwodną,
IE	Zabezpieczenie miasta w dostawy energii elektrycznej	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,	- realizacja budynków, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem punktu zasilania,
IW	Zabezpieczenie miasta w dostawy wody.	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę, - dopuszczalna realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW przy zachowaniu przepisów odrębnych,	- realizacja budynków, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody lub ujęcia wody,
IG	Zabezpieczenie miasta w dostawy gazu.	- teren realizacji urządzeń zaopatrzenia w gaz,	- realizacja obiektów, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem stacji redukcyjnej gazu,
IKs	Zabezpieczenie miasta w odprowadzenie ścieków.	- teren realizacji urządzeń odprowadzania ścieków,	- realizacja obiektów, wyłącznie związanych z funkcjonowaniem przepompowni,

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
KK	Zachowanie zabytkowej kolejki wąskotorowej.	- teren realizacji obiektów transportu szynowego, - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej.	

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

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

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa	
1	SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.	a) wysokość budynków do 18 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej, minimum: - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej, - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m^2, e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, f) istniejące obiekty handlowe, niespełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.
2	M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	a) wysokość budynków do 25 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m^2, e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400m^2, f) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa	
3	M2	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych do 18 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej, c) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, d) istniejące obiekty handlowe, niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania, e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4	U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.	- wysokość budynków do 15 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej min - 5%, - obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1000 m^2, - dopuszczalne przeznaczenie terenu pod realizację obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2000m^2, pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych.
5	Z,U	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej z zabudową usługową	- wysokość budynków do 11 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej min - 75%.
6	P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	- budynki o wysokości do 45 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.
7	R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.	a) wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 12 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, c) łączna wielkość stada w obiektach produkcji zwierzęcej do 40 DJP, e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalne zastosowanie innych parametrów w tym między innymi:

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

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

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze miasta wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami:
- obszary trwałych użytków zielonych (RZ),
- obszary zieleni ochronnej i nadwodnej (Z),
- obszary leśne (ZL),
- obszary zieleni parkowej (ZP) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania parku,
- obszary rodzinnych ogrodów działkowych (ZD) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania ogrodu działkowego.

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

3.5. Obszary ochrony środowiska.

3.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:
- rezerwatu przyrodniczego,
- obszaru chronionego krajobrazu,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych wysokiej jakości (klasy III),
- lasów,
- złóż geologicznych,
- środowiska zamieszkania.

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

Rezerwat przyrodniczy „Rawka”

W granicach rezerwatu „Rawka” powołanego Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (MP Nr 39 poz.230), znajduje się samo koryto rz. Rawki oraz pas terenu o szerokości 10 m przylegający do linii brzegu rzeki i starorzeczy z wyłączeniem odcinków w zbiorniku „Dolna”. W obrębie zbiornika „Tatar”, granica lądowa rezerwatu przebiega liną brzegu zbiornika. Przepisy obowiązujące na tym terenie reguluje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Rawka” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 4552) oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).

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

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

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

W obszarze rezerwatu wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych dopuszczeń:

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

Obszary Chronionego Krajobrazu.

Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej Rawki" obejmuje fragment miasta przyłączony z wsi Boguszyce (zbiornik Tatar z przyległymi terenami łąk i lasów).
Obszar Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowany) obejmuje fragment miasta (rozciągnięty od północnej granicy do południowo-zachodniej granicy) na osi koryta rz. Rawki, ze zbiornikiem Dolna. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Rawki oraz ujścia rzeki Rylki. Fragmenty Obszaru położone na terenie miasta wchodzą w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarach podlegają czynnej ochronie:

a) ekosystemy leśne, poprzez:
- zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione,
- utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższenie poziomu wód gruntowych, szczególnie na siedliskach wilgotnych (olsach), budowę obiektów małej retencji, w tym zbiorników wielofunkcyjnych, wpływających na zwiększenie różnorodności biologicznej w otaczających lasach,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,

- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz ścieżki, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i informacyjnej, zharmonizowanej z otoczeniem,

b) ekosystemy lądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- ograniczenie zmiany trwałych użytków zielonych, na grunty orne, minimalizację mechanicznej uprawy gleb na użytkach zielonych,
- dostosowanie terminów zabiegów agrotechnicznych, do cyklu bytowania zbiorowisk fauny a w szczególności ptaków,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochronę zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego, poprzez zakładanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i towarzyszących zabudowie, ochronę drzew pomnikowych i obejmowanie tą formą ochrony nowych okazów,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- utrzymywanie melioracji wodnych, w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z wykluczeniem odwadniania obszarów wodo-błotnych, torfowisk i obszarów źródliskowych,
- eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych i składowania odpadów, rekultywacja terenów po-wyrobiskowych z utrzymaniem wyrobisk, na których wykształciły się biocenozy o znacznej różnorodności,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych korytarzy ekologicznych, w szczególności wzdłuż rz. Rawki i Rylki,

c) ekosystemy wodne, poprzez:

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

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

Pomniki przyrody.

W obszarze miasta występują drzewa wpisane do rejestru pomników przyrody:

- Dąb szypułkowy o obwodzie 339 cm, wysokość 16 m Pl. Piłsudskiego,
- Dąb szypułkowy o obwodzie 339 cm, wysokość 14 m Pl. Piłsudskiego,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 418 cm, wysokość 17 m ul. Reymonta 2,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 320 cm, wysokość 17 m ul. Mickiewicza,
- wiąz szypułkowy o obwodzie 258 cm, wysokość 16 m ul. Mickiewicza.

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

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

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

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

Działania w tym zakresie będą obejmować:

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

Grunty rolne klasy III.
W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

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

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

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

Złoża geologiczne.
W obszarze miasta występuje w rejonie ul. Księże Domki obszar górniczy „Rawa Mazowiecka II" (przed rekultywacją), bazujące na złożu geologicznym piasków.
Ustala się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarze o symbolu R, położonym pomiędzy kolejką wąskotorową, a granicą z wsiami Ścieki i Boguszyce, z wyjątkiem obszarów chronionych, dopuszczalne jest przeznaczenie terenów rolnych pod eksploatację udokumentowanego złoża

geologicznego, z rekultywacją o kierunku odpowiednim dla przyszłego zagospodarowania, zgodnego z określonymi kierunkami rozwoju,
- na obszarach udokumentowanych złóż, a jeszcze nie wyeksploatowanych, obowiązuje zakaz realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień,
- sugerowana rekultywacja terenów poeksploatacyjnych o kierunku leśnym, z utrzymaniem zbiorników wodnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża spod wody.

Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych, wymagających wyznaczenia filarów ochronnych. Nie przewiduje się eksploatacji złoża iłów „Duchowizna" z uwagi na zabudowę terenu.

Środowisko zamieszkania.
Dla terenów zbliżonych do pasów drogowych drogi krajowej Nr 72 i ekspresowej niezabezpieczonych ekranami akustycznymi, wymagane jest zachowanie minimalnej odległości budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni:
- 50 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
- 70 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
- 90 m dla budynków mieszkalnych od drogi ekspresowej,

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

3.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

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

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

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:
- koncentracja zabudowy w istniejących, wykształconych kompleksach zabudowy, przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu centralnej części miasta, zdefiniowanej jako obszar zabudowy śródmiejskiej,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym.

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

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

Zasięg stref ekspozycji wymaga konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz zadrzewień.

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

Na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty zabytkowe:

a) obiekty zabytkowe (wymienione w rozdziale II.8. *Uwarunkowań rozwoju przestrzennego*, z ich bezpośrednim otoczeniem w tym:
   - obszar strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej najstarszą część miasta,
   - Rogowską kolejkę wąskotorową,
   - łącznie 34 obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków na mocy właściwych decyzji,
   - 49 obiektów i obszarów spoza rejestru zabytków a umieszczone w gminnej ewidencji zabytków,

b) stanowiska archeologiczne.

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

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

Obiekty i obszary zabytkowe podlegają różnym stopniom ochrony w celu zachowania ciągłości historycznej krajobrazu oraz funkcji użytkowych.

Generalnymi zasadami ochrony wskazanymi do uwzględnienia w planach miejscowych są:

a) realizacja zagospodarowania na obiektach jak i w otoczeniu (w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej) pod nadzorem i na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
b) zachowanie historycznie ukształtowanego przebiegu granic własności i linii rozgraniczających ulice, linie zabudowy i gabaryty zabudowy,
c) zachowanie charakteru wnętrz,

d) zachowanie zgrupowań starodrzewu,
e) dostosowanie funkcji użytkowych budynków do funkcji pierwotnych a w sytuacji braku kontynuacji funkcji w czasach obecnych nadanie funkcji zbliżonych,
f) w sytuacji, gdy stan techniczny budynków, wskazuje na postępującą i nieodwracalną degradację przy zastosowaniu znanych technik, wymagane jest całkowite odtworzenie obiektów w kształcie historycznym lub wyodrębnienie zarysu obiektu w elewacji nowej zabudowy,
g) w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz dla obiektów zabytkowych położonych poza strefą, wskazane jest wprowadzenie zasad zagospodarowania ustalających:
   - pokrycie od strony ulicy elewacji budynków tynkiem szlachetnym,
   - obowiązującą kolorystykę elewacji według katalogu RAL,
   - obowiązującą kolorystykę cokołów według katalogu RAL,
   - dopuszczalne pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
   - obowiązującą kolorystykę pokryć dachowych według katalogu RAL,
   - graniczne wysunięcie dachów poza lico muru do 70 cm,
   - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
   - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
   - zakaz realizacji loggii.

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

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się poniższe zasady i kierunki rozwoju sieci dróg.
Rozwój sieci dróg zostanie podporządkowany następującym celom nadrzędnym:
- zapewnienie bezkolizyjnego przeprowadzenia ruchu zewnętrznego przez obszary zabudowane miasta, pomiędzy kierunkami do (z) Łodzi, Skierniewic, Grójca, Nowego Miasta i Opoczna, z uwzględnieniem ruchu zewnętrznego wywołanego węzłami Rawa Północ i Rawa Południe na drodze ekspresowej w rejonie ul. Białej i Katowickiej,
- otwarcia miasta dla ruchu docelowego do Rawy Mazowieckiej z w/w kierunków,
- dogodnego połączenia miejscowości z gmin sąsiednich z miastem Rawa Mazowiecka.
- zapewnienia dogodnych połączeń ulicznych dla ruchu wewnętrznego pomiędzy śródmieściem, dzielnicą północną, zachodnią i dzielnicami południowymi,
- utworzenie strefy ruchu uspokojonego w obrębie najcenniejszego kulturowo obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

1) droga ekspresowa S8 Warszawa - Wrocław, klasy drogi ekspresowej o ograniczonej dostępności ruchu samochodowego do węzłów:
   - „Rawa Mazowiecka Północ" na przecięciu z drogą krajową Nr 72 i wojewódzką Nr 725,
   - „Rawa Mazowiecka Południe" na przecięciu z drogą powiatową Nr 4155E i podłączenia drogi wojewódzkiej Nr 726;
2) na przecięciu z pasem drogowym drogi ekspresowej zostaną utrzymane istniejące wiadukty i przejazdy w osiach:
   - kolejki wąskotorowej z drogą lokalną,
   - ul. Zamkowa Wola,
   - ul. Władysława Reymonta,
   - ul. Krakowskiej,
   - ul. Osada Dolna do Akacjowej;
3) droga krajowa Nr 72, Łódź – Rawa Mazowiecka, klasy droga główna ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności ruchu samochodowego do skrzyżowań:
   - z ul. Jeżowską,
   - z ul. Skierniewicką (drogą wojewódzką Nr 707),
   - z ul. Białą i drogą wojewódzką Nr 725 w obrębie węzła Rawa Północ;
4) na przecięciu z pasem drogowym drogi krajowej Nr 72 zostaną utrzymane, most na rz. Rawce oraz przejazdy łączące:
   - ul. Bolesława Chrobrego z ul. Wodną (ciąg pieszo-rowerowy),
   - ul. Jerozolimską z ul. Mszczonowską;
5) droga wojewódzka Nr 707, Skierniewice – Nowe Miasto o przebiegu nieciągłym (z zapewnieniem połączenia odcinków poprzez fragment drogi krajowej Nr 72 od skrzyżowania z ul. Skierniewicką do ronda na węźle „Rawa Mazowiecka Północ)"w obszarze miasta, klasy ulica główna w śladzie:
   - ul. Skierniewickiej (od granicy miasta do drogi krajowej Nr 72),
   - od ronda drogi ekspresowej (węzeł Rawa Mazowiecka Północ) ul. Białą, Jerozolimską, Zamkowa Wola do granic miasta;
6) droga wojewódzka Nr 725, Rawa Mazowiecka - Grójec, klasy ulica główna, na odcinku ul. Białej od granicy miasta do węzła „Rawa Mazowiecka Północ";
7) droga wojewódzka Nr 726 Rawa Mazowiecka – Opoczno, klasy ulica główna, na odcinku ul. Krakowskiej od granicy miasta do podłączenia do węzła „Katowicka" na drodze ekspresowej S8 za pośrednictwem drogi serwisowe w pasie S8.

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

a) ciąg ulic klasy droga zbiorcza, tworzący główną oś komunikacyjną miasta, od drogi wojewódzkiej Nr 707 (ul. Zamkowa Wola) do drogi krajowej Nr 72 w śladzie ulic:
   - ul. Targowa (droga powiatowa Nr 4110E),
   - Al. Konstytucji 3 Maja (droga powiatowa Nr 4110E),
   - ul. Faworna (droga powiatowa Nr 4110E),
   - ulica projektowana od ul. Fawornej do skrzyżowania ul. Jeżowskiej z drogą krajową Nr 72,
b) ciąg ulic klasy droga zbiorcza: ul. Tadeusza Kościuszki (droga powiatowa Nr 4100E), Tomaszowska (droga powiatowa Nr 4100E) do skrzyżowania z ul. Katowicką i ul. Katowicka (droga powiatowa Nr 4155E) od ul. Tomaszowskiej do węzła „Rawa Mazowiecka Południe", zapewniający powiązanie komunikacyjne miasta z drogą ekspresową na kierunku do Wrocławia,

c) ciąg ulic klasy droga zbiorcza: ul. Księże Domki, ul. 1 Maja, (droga powiatowa Nr 4110E), ul. Kolejowa i ul. Skierniewicka (droga wojewódzka Nr 707, docelowo droga gminna) odcinek od ul. Łowickiej do drogi krajowej Nr 72, zapewniający powiązanie komunikacyjne miasta z drogą krajową Nr 72 na kierunku do Łodzi,
d) ul. Mszczonowska (droga gminna Nr 113332E) klasy droga lokalna, zapewniająca połączenie komunikacyjne z miejscowościami Konopnica i Żydomice oraz dalej położonymi w północnej części gminy Rawa Mazowiecka,
e) ul. Krakowska (droga wojewódzka Nr 726 docelowo gminna) klasy droga lokalna, odcinek od Al. Konstytucji 3 Maja do drogi ekspresowej poprzez wiadukt nad drogą ekspresową, zapewniająca powiązanie komunikacyjne miasta z drogą wojewódzką na kierunku do Opoczna oraz z drogą ekspresową poprzez węzeł „Rawa Mazowiecka Południe".

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

- ciąg ulic Opoczyńska i Aleksandrówka z przepustem na rz. Rylce,
- ul. Reymonta,
- projektowane spięcie ul. Mszczonowskiej z ul. Białą (droga Nr 725).

Kształtowanie sieci ulic nastąpi poprzez:

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

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

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

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

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

<u>Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów.</u>

1) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie:
   - na utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
   - na dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania,

- na rozbudowie systemów, na terenach promowanych do zabudowy;

2) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
   - oparcie zasilania systemu, o główny punkt zasilania przy ul. Skierniewickiej,
   - utrzymanie przebiegu istniejących linii przesyłowych 110 kV, z zachowaniem korytarzy ochronnych o szerokości 18 m licząc od osi linii,
   - wyprowadzenie projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV Rawa Mazowiecka-Skierniewice w korytarzu ochronnym istniejących linii 110 kV (od strony północnej),
   - budowę drugiego GPZ-u w rejonie terenów przemysłowych w sytuacji wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię z linią elektroenergetyczną 110 kV, zasilającą stację,
   - dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15 kV, w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy produkcyjnej,
   - wprowadzenie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
   - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
   - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R, wyłącznie o lokalizacji tych urządzeń na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach,
   - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju o symbolu P oraz obszarach rozwoju o symbolu IW, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
   - ustala się graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju P oraz obszarów rozwoju IW,
   - nie wyklucza się realizacji, w obszarach techniczno-produkcyjnych (P), urządzeń produkcji energii elektrycznej i cieplnej, opartej na technologii biogazowej;
3) zaopatrzenie w gaz zapewnia:
   - istniejąca sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia, z istniejącymi stacjami redukcyjnymi gazu z wysokiego na średnie ciśnienie, w Konopnicy (Gmina Rawa Mazowiecka) i przy ul. Krakowskiej,
   - miejska sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnych z rozbudową w terenach zabudowy;
4) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
   - skoordynowanie systemów ciepłowniczych północnej i centralnej części miasta,
   - modernizację istniejących kotłowni w obiektach użyteczności publicznej i zakładach produkcyjnych, z wprowadzaniem urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin, a docelowo opalanych gazem,
   - preferowanie w realizowanych obiektach czynnika grzewczego – niewęglowego lub urządzeń niskoemisyjnych,
   - promowanie likwidacji pieców węglowych, w istniejącej zabudowie
   - budowę systemów zdalaczynnego zaopatrzenia w ciepło, opartego na energii słonecznej i pompach ciepła;
5) w zakresie telekomunikacji rozwój systemu obejmować będzie:
   - lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,

- włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego, połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
- dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne, na terenie gminy,
- rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
- dogęszczanie sieci do abonentów,
- dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, w obszarach zabudowy i w terenach rolnych, przy zachowaniu przepisów chroniących środowisko zamieszkania,
- budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w celu upowszechnienia dostępu do Internetu;

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

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

Z racji rozwoju funkcji miastotwórczych, rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna będzie zminimalizowana, a w rozwoju gospodarczym nie będzie odgrywać znaczącej roli.
O utrzymaniu w granicach miasta, decyduje jakość gruntów i stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne.

Ustala się następujące obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R):
- obszar w rejonie ul. Władysława Reymonta o gruntach klasy IV z urządzeniami melioracji szczegółowej,
- w rejonie ul. Osada Dolna, ustala się obszar promowany do rozwoju ekstensywnego rolnictwa lub zalesienia.

W obszarach tych wprowadza się ograniczenie zabudowy z wykluczeniem przeznaczenia terenu w planach miejscowych na cele nierolnicze, na gruntach wysokiej jakości z urządzeniami melioracyjnymi.
W obszarze miasta istniejące, użytki leśne, pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem regulacji linii rolno-leśnej.

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów będących inwestycjami celu publicznego, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru miasta.

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zadaniami ponadlokalnymi na terenie miasta są:
a) obszar pasów drogowych dróg krajowych Nr 72 i ekspresowej Nr 8,
b) obszary pasów drogowych dróg wojewódzkich Nr 707, 725 i 726,
c) obszary pasów drogowych dróg powiatowych,
d) obszary podstawowych usług o znaczeniu powiatowym w tym między innymi obiekty i siedziby:
   - administracji powiatowej,
   - szpitala, przychodni zdrowia i opieki społecznej,
   - szkolnictwa średniego,
   - urzędu skarbowego,
   - policji,
   - sądu,
   - nadzoru sanitarnego,
   - muzeum regionalnego,
e) kompleks zbiorników wodnych „Tatar” – „Dolna” pełniących funkcję ochrony przeciwpowodziowej miasta oraz funkcje rekreacyjne.

Zgodnie z ustaleniami planu przestrzennego województwa łódzkiego na obszarze miasta wyznaczono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych w tym:
- dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 01/271/EWG dotyczącej oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji Rawa Mazowiecka,
- rewitalizacji centrum miasta Rawa Mazowiecka – miejsca integrującego mieszkańców.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów będących inwestycjami celu publicznego, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru.

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

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

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

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

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. W obszarach o kierunku rozwoju określonym symbolem „U" dopuszcza się przeznaczenia terenu w planie miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2. Przeznaczenie terenu planem miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, będzie możliwe pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych. Dopuszcza się zachowanie ustaleniami planów miejscowych, istniejących wielko powierzchniowych obiektów handlowych.

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

- oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych w rejonie ul. Zamkowa Wola, Krakowska i Laskowa,
- oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji mieszkaniowych, głównie zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. 1 Maja.

Wymienione tereny będą wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Rawka i Rylka. Na rysunku studium określono granice zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie 1% i 10%. Zasięg obejmuje tereny podtopień o głębokości wód do 0,5 m oraz tereny o głębszym zalewie. W obszarach wód powodziowych zakłada się wprowadzenie zakazu realizacji budynków.
W obszarach zasięgu wód powodziowych, wymagane jest wprowadzenie zakazów wykonywania robót i czynności określonych przepisami odrębnymi w tym:

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

W obszarach zagrożeń wskazane jest:

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

Obszary wskazane, są chronione zbiornikiem Dolna z zaporą czołową. Dolina rz. Rylki nie jest obwałowana i mogą wystąpić zagrożenia na terenach położonych w rejonie ujścia do rz. Rawki.
Na terenie miasta nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, za wyjątkiem kopalni piasku w obrębie terenów górniczych w rejonie ul. Księże Domki. Likwidacja zagrożenia wymagana jest na etapie rekultywacji terenu powyrobiskowego.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.

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

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

Obszar, w którym mogą być przeprowadzone zabiegi przekształceń, rehabilitacji, lub remediacji, obejmują fragment miasta o granicach wyznaczonych w lokalnym programie rewitalizacji miasta Rawa Mazowiecka na lata 2016-2025, obejmujący tereny głównie w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Tereny te uznano z zdegradowane, głównie z uwagi na stan techniczny zabudowy oraz występowanie zjawisk patologicznych.
Z mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego rekultywacji podlegają tereny po eksploatacji kopalin w obrębie obszaru górniczego w rejonie ul. Księże Domki. Złoże iłów „Duchowizna” nie jest eksploatowane a stare wyrobiska zostały zrekultywowane w formie stawów.

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się obszarów problemowych na obszarze miasta.

5. Synteza i wnioski.

5.1.Synteza ustaleń studium.

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

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

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod nową zabudowę mieszkaniową, wyłącznie w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta. Nie występuje potrzeba promowania terenów nowej zabudowy poza granicami miasta.
Wielkość terenów budowlanych zabudowy mieszkaniowej jest dostosowana do ostrożnej prognozy demograficznej, a wielkość wskazanych terenów jest uzasadniona:

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

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

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

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

W obszarach tych:

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

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

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

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

Symbol	Nazwa	Powierzchnia w ha	Udział %
SMU	Obszar zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej	49,0	3,4
KP	Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta	1,7	0,1
M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi	124,4	8,7
M2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi	360,4	25,5
U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym	102,9	7,2
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową	311,7	21,8
R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową	59,8	4,2
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych	29,2	2,0
R,ZD	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rodzinnymi ogrodami działkowymi	9,6	0,7
Z	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej	35,0	2,4
ZL	Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej	37,0	2,6
CC	Obszary zieleni cmentarnej	21,2	1,5
ZP	Obszary zieleni parkowej	7,2	0,5
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych	17,2	1,2
WS	Obszary wód śródlądowych powierzchniowych	64,5	4,5
Z,U	Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej z zabudową usługową	8,7	0,6
R,ZL	Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	79,0	5,2
KK	Kolejka wąskotorowa	5,4	0,4
KE	Droga ekspresowa S8	42,9	3,0
KGP	Droga główna ruchu przyśpieszonego	9,5	0,7
KG	Droga główna	9,8	0,7
KZ	Droga zbiorcza	13,9	1,0
KL	Ważniejsza droga lokalna	26,9	1,9
IW	Urządzenia zaopatrzenia w wodę	1,2	0,1
IG	Stacja redukcyjna gazu	0,07	0
IE	Główny punkt zasilania elektroenergetycznego	0,8	0,1
IKs	Przepompownia ścieków.	0,03	0
	Ogółem miasto	1429,0	100

Porównanie najważniejszych obszarów zabudowy zawiera poniższa tabela.

Funkcja zabudowy	Stan istniejący (w ha)	Ustalenia planów miejscowych	Pow. obszarów w obowiązującym studium	Pow. obszarów w aktualizacji studium
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M2).	249,3	328,0	355,8	360,4
Zabudowa mieszkaniowa pozostała jedno i wielorodzinna z usługami (M1 i SMU).	69,1	92,0	176,3	173,4
Razem zabudowa mieszkaniowa	**318,4**	**420,0**	**532,1**	**533,8**
Zabudowa usługowa (U).	90,8	125,8	93,7	102,9
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy (P).	108,4	237,3	315,3	311,7
Razem	**517,6**	**783,1**	**941,1**	**948,4**

Wnioski.

Aktualizacja rysunku studium spowodowała przesunięcia powierzchni pomiędzy poszczególnymi obszarami o różnym kierunku rozwoju zabudowy. W wyniku zmiany ustaleń studium następuje:

- zmniejszenie obszarów zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1 i SMU) o 2,9 ha,
- zwiększenie obszarów zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M2) o 10,7 ha,
- zwiększenie obszarów zabudowy usługowej (U) o 9,2 ha,
- zmniejszenie obszarów o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową (P) o 3,6 ha.

W wyniku aktualizacji ustaleń studium zakłada się zmniejszenie chłonności obszarów w skali miasta i ograniczeniem terenów lokalizowanych w obszarze zwartych struktur przestrzennych zabudowy miejskiej. Aktualizacja ustaleń studium nie zmienia oceny możliwości finansowych samorządu w zakresie przygotowania terenów do zabudowy. Wszystkie obszary położone są:

- w granicach zwartych struktur przestrzennych zabudowy miejskiej,
- w terenach uzbrojonych.

5.2.Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Treść STUDIUM w znacznym stopniu jest powieleniem rozstrzygnięć obowiązujących planów miejscowych oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM dotychczas obowiązującego. Zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

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

Ustalenia STUDIUM, to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru, wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska, dóbr kultury oraz zrównoważenia rozwoju poszczególnych sfer życia miasta.
Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie aktualizacji studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, a w szczególności uczytelnienie granic ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obiektów i obszarów zabytkowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez ograniczenie zabudowy w obszarach poza zwartą strukturą przestrzenną,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do sieci i ulic lub już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie systemu dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacjach kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarach nie występują,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (miasto posiada rezerwy w tym zakresie.

Na obszarze miasta wyznaczono obszar o w pełni ukształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejskiej. Przyjęto następujące kryteria określenia granic struktury:

- tereny niezabudowane są enklawami lub pół-enklawami w terenach zabudowanych i zurbanizowanych,
- tereny są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej i ulice,
- obszar posiada plany miejscowe z określonymi kategoriami przeznaczenia terenu pod zabudowę.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna zabudowy miejskiej, obejmuje pasmo terenów zurbanizowanych na osi rz. Rawki, z niewielkimi fragmentami po południowo-wschodniej stronie drogi S8. Z treści analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” wynika, że:

- prognoza demograficzna (na rok 2050), zakłada maksymalną liczbę mieszkańców na poziomie 20 000 osób, dla których niezbędne jest zabezpieczenie 545 150 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań na powierzchni około 176 ha terenów mieszkaniowych,
- chłonność terenów w zwartych strukturach przestrzennych zapewnia powierzchnię możliwą do zabudowy o wielkości 528 ha, co daje możliwość uzupełnienia istniejącej powierzchni użytkowej mieszkań do wielkości 1 630 000 m^2 dla około 59 800 mieszkańców.

Z uwagi na powyższe nie wyznaczono w studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza granicami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejskiej.

Planami miejscowymi wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną magazyny i składy oraz obiekty obsługi komunikacji na powierzchni 237 ha, w tym aktualnie zabudowanej 108 ha.

W obowiązującym studium wyznaczono na ten cel powierzchnię 315 ha a w aktualizacji zmniejszono do 312 ha. Taka kategoria przeznaczenia pod zabudowę nie jest mierzalna powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta.
Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych pod zabudowę produkcyjną jest:

- potencjał finansowy samorządu jaki może być przeznaczony pod realizację zadań przystosowania terenu pod zabudowę,
- warunki ochrony środowiska przyrodniczego i zamieszkania terenów sąsiednich.

Potencjalnymi terenami o takiej funkcji są obszary położone:

- w południowej części miasta w rejonie ul. Krakowskiej (wymagają budowy ulic dojazdowych o łącznej długości 1 km z sieciami infrastruktury technicznej),
- w rejonie węzła Rawa-Północ wymagające wyprzedzającej budowy drogi zbiorczej od ul. Zamkowa Wola do ronda na węźle.

Wielkość nowych terenów pod zabudowę produkcyjną jest szacowana na poziomie około 180 ha, co stanowi w skali miasta znacząca ofertę terenową.
W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań należy podkreślić:

- nie przewiduje się konieczności wykraczania zabudową miejską poza granice miasta,
- dominująca wielkość obszarów nowej zabudowy znajduje się w granicach strefy ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej w całości są położone w zwartej strukturze zabudowy miejskie a produkcyjne w niewielkim stopniu wykraczaj poza tą strefę),
- wielkość terenów zabudowy mieszkaniowej oparta jest o założenie wzrostu potencjału demograficznego miasta o 17% stanu wyjściowego w okresie do 2050 r. i spełnia założenia planu przestrzennego zagospodarowania województwa, zakładającego dla miasta wielkość zaludnienia w przedziale 15 tys. do 40 tys. mieszkańców.

Zmiana ustaleń studium podyktowana była następującymi przesłankami:

- tendencjami do ograniczenia funkcji produkcyjnych na obszarze w sąsiedztwie centrum usługowo-handlowego przy ul. Targowej, na rzecz terenów usługowych, w miejscu dobrze skomunikowanym drogami zbiorczymi w pełni uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej,
- wnioskami o zmianę na niektórych fragmentach miasta przyjętej formy zabudowy z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną (rejon ul. Tomaszowskiej) i z jednorodzinnej na wielorodzinną (rejon ul. 1 Maja).

Zmiana kierunków rozwoju niektórych obszarów nie będzie miała wpływu na obszar NATURA 2000 położony poza granicami miasta. Obszary są położone w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta i ustalenia studium wskazywały dla tych terenów kierunek budowlany (mieszkaniowy, produkcyjny i usługowy) zagospodarowania. Proponowane kierunki rozwoju pozwolą na sporządzenie zmiany planu miejscowego z określeniem przeznaczenia terenu. Funkcje zagospodarowania nie będą wpływać negatywnie na środowisko z uwagi na stan uzbrojenia terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Obszary styczne do drogi S8 są chronione akustycznie ekranami.

Nie przewiduje się zmiany zasad i warunków ochrony środowiska określonych obowiązującym dokumentem. Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na środowisko wywołanych aktualizacją ustaleń studium, w związku z tym nie zakłada się:

a) prawdopodobieństwa wystąpienia, czasu trwania, zasięgu, częstotliwości oddziaływań,
b) prawdopodobieństwa wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych,
c) prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

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

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych gminy oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- ram normatywnych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

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

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

RAWA MAZOWIECKA

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLIX/405/23
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
Z DNIA 30 MARCA 2023 R

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - KIERUNKI ROZWOJU

1:10 000

LEGENDA

Granica opracowania

Granice obszarów struktury przestrzennej

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW

- SMU – Obszar zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej
- KP – Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta
- M1 – Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
- M2 – Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
- U – Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym
- P – Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- R – Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową
- RZ – Obszary trwałych użytków zielonych
- R, ZD – Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rodzinnymi ogrodami działkowymi
- Z – Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej
- ZL – Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
- CC – Obszary zieleni cmentarnej
- ZP – Obszary zieleni parkowej
- ZD – Obszary rodzinnych ogrodów działkowych
- WS – Obszary wód śródlądowych powierzchniowych
- R, ZL – Obszary rolnicze przestrzeni produkcyjnej z terenami zalesień
- Z, U – Obszary zieleni rekreacyjnej, ochronnej i nadwodnej z zabudową usługową

PODSTAWOWA SIEĆ DROGOWA I KOLEJOWA

- KS – Droga ekspresowa S8
- KG – Droga główna
- KGP – Droga główna ruchu przyśpieszonego
- KZ – Droga zbiorcza
- KK – Kolejka wąskotorowa
- KL – Ważniejsza droga lokalna
- L – Lądowisko

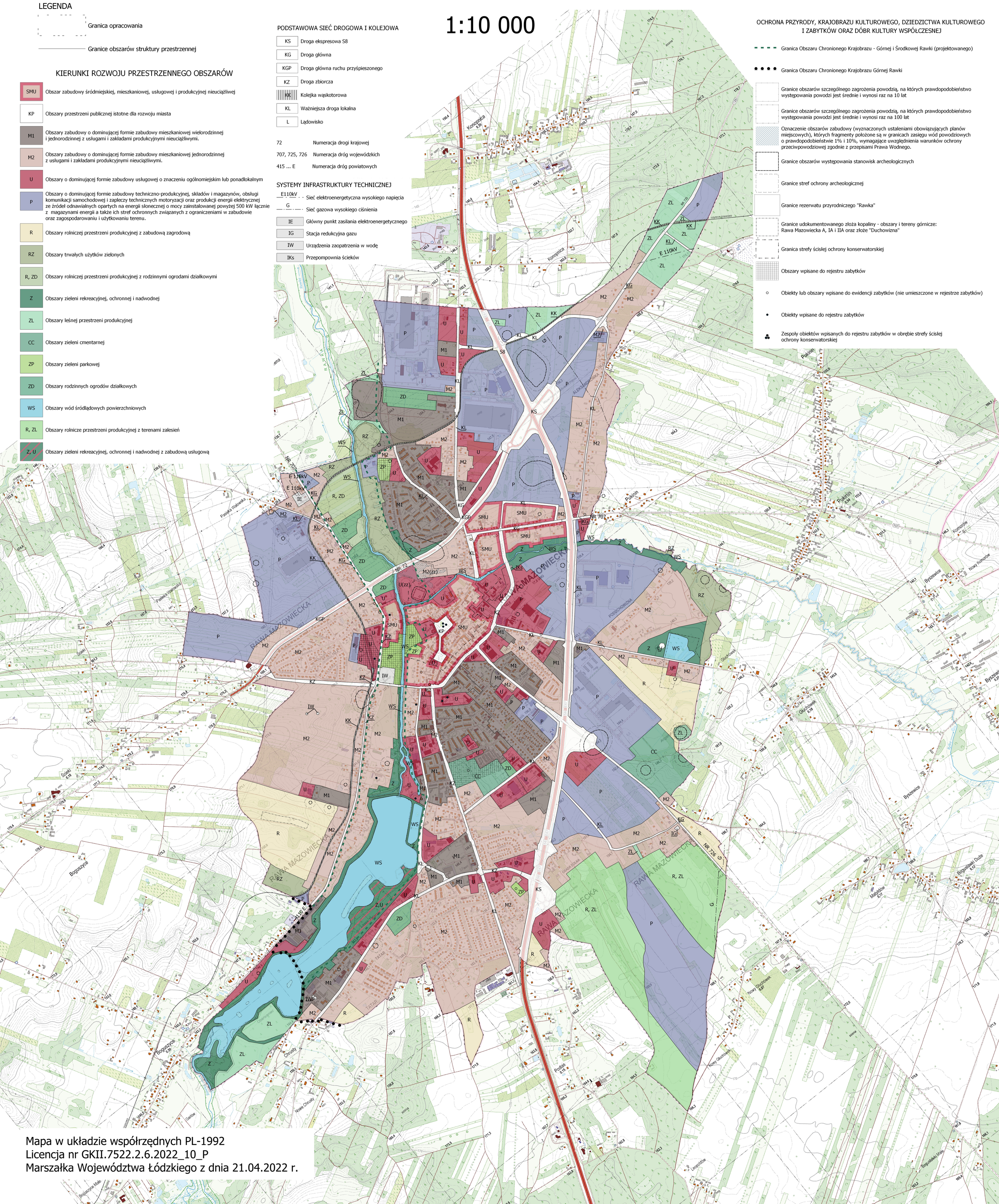
- 72 – Numeracja drogi krajowej
- 707, 725, 726 – Numeracja dróg wojewódzkich
- 415 ... E – Numeracja dróg powiatowych

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E110kV – Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- G – Sieć gazowa wysokiego ciśnienia
- IE – Główny punkt zasilania elektroenergetycznego
- IG – Stacja redukcyjna gazu
- IW – Urządzenia zaopatrzenia w wodę
- IKs – Przepompownia ścieków

OCHRONA PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu - Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego)
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki
- Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat
- Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Oznaczenie obszarów zabudowy (wyznaczonych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych), których fragmenty położone są w granicach zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie 1% i 10%, wymagające uwzględnienia warunków ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.
- Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych
- Granice stref ochrony archeologicznej
- Granice rezerwatu przyrodniczego "Rawka"
- Granice udokumentowanego złoża kopaliny - obszary i tereny górnicze: Rawa Mazowiecka A, IA i IIA oraz złoże "Duchowizna"
- Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Obszary wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty lub obszary wpisane do ewidencji zabytków (nie umieszczone w rejestrze zabytków)
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Zespoły obiektów wpisanych do rejestru zabytków w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej



Mapa w układzie współrzędnych PL-1992
Licencja nr GKII.7522.2.6.2022_10_P
Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 21.04.2022 r.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIX/405/23
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia 30 marca 2023 r.

DANE PRZESTRZENNE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Na podstawie art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.