

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

**FRAGMENT OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NR 8
POŁOŻONY W REJONIE KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ**

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Prognoza wpływu na środowisko

Organ sporządzający plan.

Autor opracowania:

mgr inż. Andrzej Bargieła

Uprawniony w trybie art. 74a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Rawa Mazowiecka, 25 maj 2025 r.

Spis treści

Rozdział	strona
1. Informacje o opracowaniu.	3
1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.	3
1.2. Położenie obszaru zmiany planu miejscowego.	3
1.3. Podstawa opracowania.	5
1.4. Źródła informacji.	5
1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.	5
1.6. Zawartość projektu planu.	6
1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	7
1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.	8
1.9. Cel prognozy.	8
1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	8
2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.	8
2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.	8
2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.	8
2.1.2. Obszary zabudowane:	19
2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	19
2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.	19
2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.	19
2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.	20
2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.	20
2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.	21
2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.	21
2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.	21
2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.	22
2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.	22
2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.	22
2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.	22
2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.	23
2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.	23
2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.	23
2.5. Ocena przydatności środowiska.	23
2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.	25
2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.	25
3. Analiza porównawcza ustaleń miejscowych planów.	39
3.1. Zestawienie porównawcze ustaleń obowiązującego miejscowego planu i projektu nowego miejscowego planu.	39
3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu.	46
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu nowego planu miejscowego.	42
4.1. Wnioski z zestawienie porównawczego planów.	47
4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	47
4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.	49
4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.	52

Rozdział	strona
4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.	52
5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu nowego miejscowego planu.	56
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu nowego miejscowego planu.	56
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu nowego miejscowego planu.	58
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie nowego miejscowego planu.	58
9. Propozycje metod analizy realizacji nowego miejscowego planu.	59
10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	60
11. Streszczenie prognozy.	60
12. Uwzględnienie uwag do projektu planu miejscowego.	62
Oświadczenie	64

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 8 położony w rejonie kolejki wąskotorowej.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres informacji zawartych w prognozie został dostosowany do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po jego zatwierdzeniu staje się przepisem prawa obowiązującego na obszarze, którego dotyczy. Treść planu miejscowego jest ograniczona do ustawowych wskazań określonych w art.15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w tym:

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

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

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

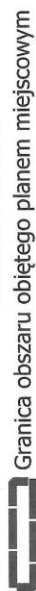
1.2. Położenie obszaru planu miejscowego.

Opracowanie obejmuje fragment obszaru miasta Rawa Mazowiecka położony w jego południowo-zachodniej części. Dotyczy obrębu ewidencyjnego Nr 8 położonego na zachód od pasa kolejki wąskotorowej.

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

Wyłożenie 1.06 - 30.06.2026 r.

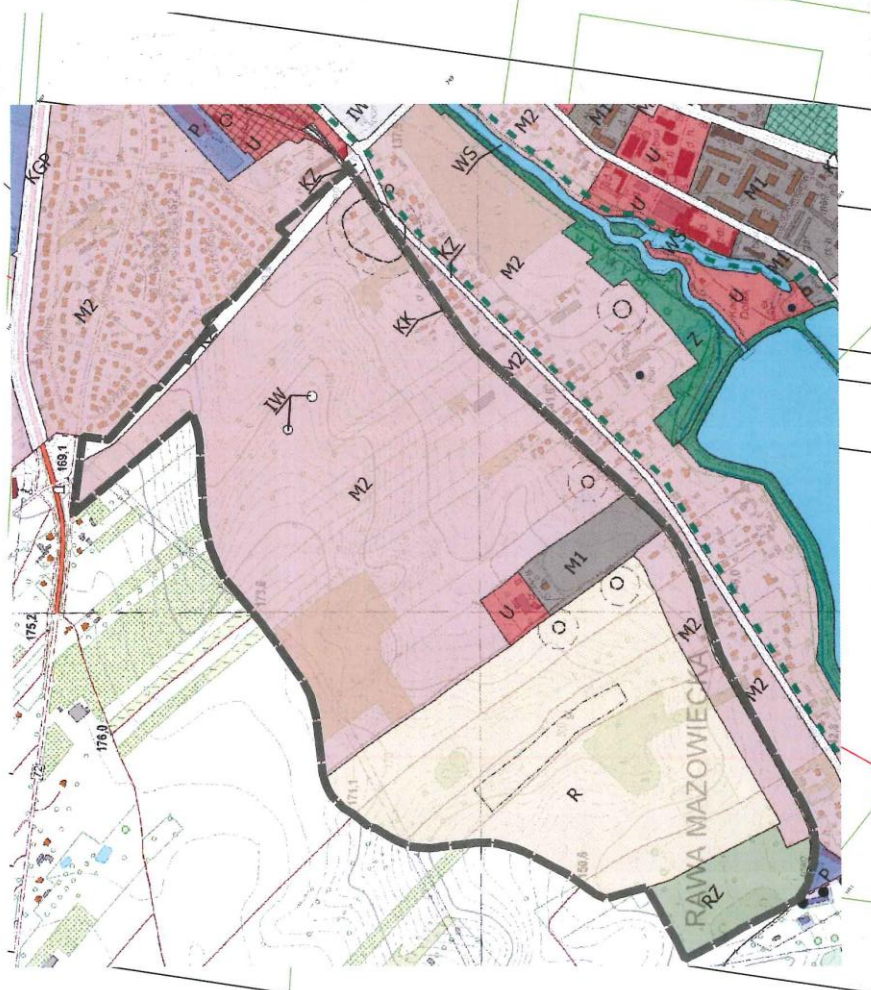
WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka
Skala 1 : 10 000



Granica obszaru objętego planem miejscowym

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM W GRANICACH
OBSZARU OPRACOWANIA**

- 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 ogólnie 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 przetrzeźni produkcyjnej z zabudową zagrodową.
- RZ Obszary trwałych użytków zielonych.
- KK Teren kolejki wąskotorowej.
- KZ Droga zbiorcza.
- IW Ujęciá i stacje uzdatniania wody.



1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są poniższe dokumenty wg stanu na dzień opracowania planu miejscowego:

USTAWY:

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

ROZPORZĄDZENIA:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

UCHWAŁA:

- Uchwała Nr LIII/446/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 8 położony w rejonie kolejki wąskotorowej.

1.4. Źródła informacji.

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej – 2022 r,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe do opracowywanego dokumentu,
- obowiązujące plany miejscowe na obszarze sporządzana nowego planu miejscowego.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą określenia stopnia szczegółowości opracowania są przyjęte w aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej” kierunki rozwoju przestrzennego obszaru. Jednocześnie przedmiot ustaleń nowego planu jest dostosowany do przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, do wniosków inwestorów oraz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla obszaru określono następujące kierunki rozwoju wg poniższego zestawienia. Przedmiot zmiany planu podano w oparciu o uzasadnienie do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Strefa kierunku rozwoju:	Przedmiot planu
- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1),	Zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Powiększenie oferty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.
- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M2),	Zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz klasy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Stworzenie znaczącej (około 500) oferty działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w trybie scalenia i podziału nieruchomości.
- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym (U),	Wytypowanie terenu pod zabudowę usług osiedlowych w tym oświaty, kultury, sportu, rekreacji i handlu.

Strefa kierunku rozwoju:	Przedmiot planu
- 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 (P),	Zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej rzemiosła piekarniczego.
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową (R),	Ochrona kompleksu gruntów rolnic z glebami pochodzenia organicznego
- droga zbiorcza (KZ),	Określenie pasa drogowego dla projektowanej drogi zbiorczej wyprowadzającej ruch samochodowy z miasta na kierunku do Łodzi.
- teren kolejki wąskotorowej (KK),	Istniejąca kolejka wąskotorowa.
- ujęcia i stacje uzdatniania wody (IW).	Ochrona lub likwidacja nieczynnych odwiertów.

Stan zagospodarowania obszaru charakteryzuje się przekształceniami antropogenicznymi. Są to grunty w większości rolne lub porolne z niewielkim użytkowaniem leśnym. W części zabudowane budynkami jednorodzinnymi, skoncentrowana wzdłuż kolejki wąskotorowej.

Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów przeznaczonych do zabudowy będzie obejmować informacje potwierdzające zasadność dotychczasowej kategorii przeznaczenia i użytkowania terenu oraz przeznaczenia kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dotyczące:

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

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zmiany planu określa fragment rysunku studium załączony do rozdziału 1.2.

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt planu miejscowego zawiera:

- 1) w części tekstowej, ustalenia ogólne dotyczące:
 - a) podstawowych definicji i pojęć użytych w celu określenia przeznaczenia terenu,
 - b) zasady interpretacji ustaleń planu oraz zasady zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach planu;
- 2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla każdego wydzielonego terenu dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zabudowy,
 - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - e) zasad obsługi komunikacyjnej,
 - f) zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej,
 - g) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) w części rysunkowej projektu planu (trzy sekcje rysunku) uznano za obowiązujące:
 - granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - granica sekcji rysunku planu,

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- teren określony numeracją i symbolami oznaczenia terenu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach,
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
- oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- granice pasa ochronnego od elektroenergetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych ze zwymiarowaniem w metrach,
- granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych,
- granice strefy ochrony archeologicznej.

1.7. Powiązania projektu zmiany planu miejscowego z innymi dokumentami.

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

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/405/23 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium, styczeń 2022 r;
- 3) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego dokumentu, styczeń 2025 r;
- 4) plany miejscowe zatwierdzone uchwałami:
 - Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 64, poz. 354 z późn. zm),
 - Nr VIII/89/03 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 557 poz. 3651),
 - Nr XV/224/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 129 poz. 1328),
 - Nr VII/64/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej dla obszaru położonego w rejonie ul. Księża Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 185 poz. 1745),
 - Nr XIII/111/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 listopada 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragmenty położone przy ulicach: Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Wodnej, Jana Sobieskiego, Kazimierza Wielkiego, Jerozolimskiej i Słonecznej), Zamkowa Wola, Konstytucji 3-Maja i Krakowskiej, Warszawskiej i Targowej, Kardynała Wyszyńskiego i Adama Mickiewicza, Kolejowej i Łowickiej, Jana Chryzostoma Paska, Dolnej i Juliana Tuwima, Księża Domki oraz Juliusza Słowackiego i Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 15 poz. 190),
 - Nr XXIII/187/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment położony w rejonie ul. Księża Domki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21 stycznia 2021 r poz. 242).

1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

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

1.9. Cel prognozy.

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

1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

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

2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.

2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.

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

Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarne.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

Lokalne warunki klimatyczne charakteryzują się następującymi wskaźnikami:

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

- emisja zanieczyszczeń ze źródeł punktowych na terenie powiatu rawskiego SO₂ - 42,75 Mg/rok, NO₂ - 18,61 Mg/rok, CO - 165,97 Mg/rok oraz pyły 30,29 Mg/rok,
- podstawowe wskaźniki emisji: brak przekroczeń w stosunku do wartości odniesienia na stacjach pomiaru "pasywnego" w powiecie Rawskim,
 - wartości średnie na stanowiskach dla dwutlenku siarki - od 5,55µg/m³ do 10,33µg/m³ (wskaźnik odniesienia 30µg/m³), dla dwutlenku azotu 15,76 µg/m³ do 34,49µg/m³ (wskaźnik odniesienia 40µg/m³),

Walory klimatyczne otoczenia.

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

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

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

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

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

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

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

Szacunkowy poziom tła całkowitego dla strefy łódzkiej wynosi:

1) dla pyłu zawieszonego PM10:

- a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 19,0 - 30,0 µg/m³,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 20,9 - 33,0 µg/m³;

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

- a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 0,206 – 0,1442 ng/m³,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 0,70 – 1,9 ng/m³.

Zgodnie z informacjami zawartymi w programie ochrony powietrza (w celu osiągnięcia poziomu docelowego ozonu przyziemnego) zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/797/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2013 r., miasto Rawa Mazowiecka położone jest w Strefie Łódzkiej (PL1002). Dla strefy wartości stężeń przekroczeń wartości docelowej ozonu przyziemnego 8-godzinnych kroczących dla 26 doby wynosi od 118,7 do 124,38 (µg/m³). Miasto nie jest położone w strefie przekroczeń stężeń 8-godzinnych kroczących dla 26 doby. Sumaryczna emisja NOX prekursorów ozonu – dwutlenku azotu i niemetanowych lotnych związków organicznych, dla miasta w 2008 r. wynosiła w przedziale 150,1 do 500 [Mg/rok].

Klimat akustyczny.

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

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

Nr drogi	Wyniki pomiaru średniego dobowego ruchu, rocznego pojazdów silnikowych na sieci dróg krajowych i wojewódzkich w roku:			
	2005	2010	2015	2020/21
S8 Rawa Maz. - Tomaszów	24087	25959	27080	21675
S8 Rawa Maz. - Babusk	24145	29868	26468	21327
72 Rawa Maz. - Łódź	7538	10266	5025	5948
725 - Rawa Maz. – Biała Rawska	3402	3308	4783	6394
707 - Rawa Maz. - Skierniewice	5490	7663	4515	5022
707 - Rawa Maz. – Nowe Miasto	2965	5041	5512	7895
726 - Rawa Maz. - Opoczno	1951	2097	2077	3310

Jedynie drogi S8 i 72 posiadają zainstalowane ekrany akustyczne od strony istniejącej zabudowy. Pozostałe drogi wykraczają oddziaływaniem akustycznym poza ukształtowane linie zabudowy z budynkami mieszkalnymi. Prognoza zasięgu oddziaływań na środowisko zamieszkania będzie mogła być określona po zakończeniu i upublicznieniu wyników generalnego pomiaru ruchu w 2025 r.

Warunki w obszarze opracowania.

Zróżnicowanie warunków klimatycznych w obszarze jest nieznaczne. Do obszaru nie przylegają drogi krajowe i wojewódzkie o dużym natężeniu ruchu. Niewielki fragment zachodni jest zbliżony do pasa drogowego drogi Nr 72 na odległość 20 m, bez ochrony akustycznej.

Warunki kształtują:

- sporadyczna zabudowa jednorodzinna i kompleks zabudowy wielorodzinnej,
- piekarnia,
- tereny upraw rolnych i grunty porolne,
- niewielki użytek leśny.

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

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

Pod względem geomorfologicznym, miasto położone jest w nizinnej dolinie rzecznej Rawki, wciętej erozyjnie w otaczającą dolinę wysoczyznę polodowcową. Wysoczyzna polodowcowa była kształtowana przez akumulacyjną działalność lądolodu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, w środkowym neoplejstocenie. Po tym okresie została rozcięta dolinami rzecznyymi w wyniku intensywnej denudacji, w warunkach zimnego klimatu strefy peryglacjalnej, w okresie późniejszego zlodowacenia Wisły. Dolina rzeki powstała w późnym

neoplejstocenie (vistulian), w wyniku zaniku łądolodu zlodowacenia Warty, a została ostatecznie ukształtowana w okresie eo- i mezoholocenu, łącznie z dolinami prawobrzeżnych dopływów, w szczególności z doliną rz. Rylki. Na ostateczny kształt rzeźby terenu miasta, miała więc wpływ akumulacyjna działalność łądolodu zlodowacenia Warty oraz erozyjno - akumulacyjna działalność rzek Rawki i Rylki.

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

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

Zróżnicowanie hipsometryczne charakteryzują następujące wskaźniki:

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

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

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar pofałdowany, północno zachodniego płatu wysoczyzny izolowanego od strony wschodniej doliną rz. Rawki. Najniższy punkt położony na wysokości 141,9 m n.p.m. (rejon skrzyżowania z ul. Faworną). Najwyższy punkt położony na wysokości 174,1 m n.p.m. (rejon przy granicy z wsią Ścieki, centralny fragment). Spadki terenu od 0,5% do 8%.

Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

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

Symbol klaso-użytku	Pow. w ha
B - tereny mieszkaniowe	1,73
Ba - tereny przemysłowe	1,60
Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0,57
Br – zabudowa zagrodowa	1,51
Dr - drogi	0,16
K- użytki kopalne	1,16
Ls - lasy	2,07
Lzr - grunty zadrzewione i zakrzewione	8,08
ŁIV - łąki trwałe	4,11
ŁV - łąki trwałe	0,65
ŁVI - łąki trwałe	1,24
N - nieużytki	0,69
PsIV – pastwiska trwałe	1,77
PsV – pastwiska trwałe	0,31
PsVI – pastwiska trwałe	0,57
RIIIb- grunty orne	1,23
RIVa – grunty orne	7,30
RIVb – grunty orne	22,31
RV – grunty orne	25,71
RVI – grunty orne	9,38
Tk – tereny kolejowe	1,52
Tp – tereny infrastruktury technicznej	0,09
Razem obszar planu	93,76

Oznaczenia w tabeli klaso-użytków

R - grunty orne	Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione	Tk - tereny kolejowe
S - sady	B - tereny mieszkaniowe	Dr - drogi
Ł - łąki trwałe	Ba - tereny przemysłowe	Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi
PS - pastwiska trwałe	Bi - inne tereny zabudowane	Ws - grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi
BR - grunty rolne zabudowane,	Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane	N – nieużytki

Obszar jest mozaiką gleb brunatnych właściwych i bielicowych. Kompleksów pszennych właściwych aż do żytniego najłabszego. W części południowo-zachodniej występują gleby pochodzenia organicznego murszowe. Dominują grunty orne klasy IVb do VI. Tereny zabudowane stanowią wielkości śladowe.

Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Osią układu hydrograficznego miasta jest rzeka Rawka - główny ciek odwadniający, rzeka nizinna, zachowana niemal w stanie nienaruszonym z prawobrzeżnym dopływem rz. Rylką. Rzeki stanowią podstawowy układ hydrograficzny. Jego uzupełnieniem są liczne bezimienne cieki, głównie o charakterze rowów melioracyjnych oraz sztuczny zbiornik retencyjny „Dolna” (powierzchnia 35ha, średnia głębokość 2,3m, pojemność 800 tys. m³, wysokość piętrzenia 5,5m) oraz zbiornik „Tatar” (powierzchnia 18ha, średnia głębokość 1,2m, pojemność 220 tys. m³, wysokość piętrzenia 0,7m nad poziom wody zbiornika „Dolna”) zasilane przepływowo przez Rawkę. Cieki powierzchniowe w obrębie miasta są ściśle związane hydraulicznie z pierwszym poziomem wód podziemnych. Stan wód ma charakter kontynentalny, o regularnym cyklu rocznym, z maximum w okresie wiosennym i minimum w okresie letnio-jesiennym. Podstawowym źródłem zasilania wód powierzchniowych, poza przepływem lateralnym, jest infiltracja. Główną składową odpływu podziemnego jest więc odpływ wgłębny - do I poziomu wód podziemnych. Sporadycznie, w rejonach płytkiego występowania utworów półprzepuszczalnych, odpływ ma charakter podpowierzchniowy. Z obszarów zabudowy, wody opadowe są odprowadzane sieciami kanalizacji deszczowej, uzupełniające spływy w naturalnych obniżeniach terenu. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ograniczają się do fragmentów stycznych do koryta rz. Rawki, z rozszerzeniem w w części centralnej doliny. Cały obszar doliny jest chroniony przed wodami powodziowymi, zbiornikiem Rawa Dolna, z zaporą czołową.

Obszar znajduje się na terenie jednolitej części wód powierzchniowych zlewni rzeki Rawki od Krzemionki do ujścia Nr RW2000112726999:

- rzeka nizinna,
- naturalna część wód,

Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.)

- a) stan/potencjał ekologiczny - umiarkowany stan ekologiczny,
- b) stan chemiczny - stan chemiczny poniżej dobrego,
- c) wskaźniki determinujące stan chemiczny benzo(a)piren; bromowane difenylotetry, rtęć,
- d) stan (ogólny) - zły stan wód,
- e) nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
- f) przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych.

Cel Środowiskowy.

Zachowanie w naturalnym stanie typowej rzeki nizinnej średniej wielkości wraz z krajobrazem jej doliny oraz środowiska życia wielu rzadkich i chronionych roślin i zwierząt [wymaga: zachowania natur. reżimu hydrologicznego, zachowania naturalnych procesów kształtujących koryto i brzegi rzeki oraz jej dolinę, w tym naturalnej dynamiki rumoszu drzewnego.

Obszary chronione:

- rezerwat przyrody Rawka zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki rozporządzenie Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

W styczności do rzeki Rawki występują:

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

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar nie jest położony w granicach terenów osuwisk powierzchni ziemi oraz szczególnego zagrożenia powodzią. Nie obserwuje się znaczącego wpływu wód opadowych z omawianego obszaru na czystość wód w rzekach. W południowo-zachodniej części obszaru występuje słabo zarysowany rów prowadzący wody deszczowe (odległość 150 m) do rowu opaskowego zbiornika „Dolna”. Odprowadzenie wód opadowych z fragmentu północno-wschodniego wyłącznie wgłębne. Nie występują zbiorniki wodne.

Zarys budowy geologicznej.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

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

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

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

Warunki w obszarze opracowania.

W rejonie ul. Księża Domki występują obszary i tereny górnicze o nazwach Rawa Mazowiecka (zakończona eksploatacja, złoża wybilansowane, teren porośnięty drzewami), Rawa Mazowiecka I (zakończona eksploatacja, złoża wybilansowane, teren porośnięty drzewami) i Rawa Mazowiecka II (zakończona eksploatacja, złoża wybilansowane, zrehabilitowane o kierunku rolnym).

Warunki hydrogeologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obszary typu I charakteryzują się:

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

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

Obszary typu II charakteryzują się:

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

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

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

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

Warunki w obszarze opracowania.

Obszar położony jest poza doliną rz. Rawki ze zbiornikami Tatar i Dolna. Poziom wód gruntowych na tarasie nadzalewowym o głębokości poniżej 1,5 m. Warunki gruntowo-wodne II rodzaju.

Obszar znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Zbiornik Kuluszki – Tomaszów, który jest położony w całości w obrębie antyklinorium

środpolskiego, stanowiąc jego południowy odcinek Koluszki–Tomaszów. Zbiornik Koluszki–Tomaszów występuje w wapieniach i marglach jury górnej (oksford, kimeryd) oraz podrzędnie w piaskowcach i mułowcach jury środkowej (bajos, baton i kelowej). GZWP nr 404 jest również integralną częścią zasobnego regionu hydrogeologicznego, obejmującego zbiorniki mezozoiczne: 402, 404 (J) i 401 (Cr) o łącznej powierzchni 3851,8 km² oraz zbiornik czwartorzędowy 403. Zasilanie jurajskiego zbiornika wód podziemnych odbywa się na całej jego powierzchni, na ogół przez przesączania przez półprzepuszczalny nadkład. Stopień wykorzystania zasobów dyspozycyjnych GZWP nr 404 można uznać za średni. GZWP nr 404 jest w znacznej części zbiornikiem zakrytym. Wobec tego proponowane obszary ochronne obejmują 229,7 km², co stanowi ok. 13,7% powierzchni zbiornika. Ochroną będą objęte m.in. duże miasta: Tomaszów Mazowiecki i Rawa Mazowiecka oraz dolina Pilicy.

Na obszarze istnieje ujęcie wody:

Nazwa	6300083-SZPITAL REJONOWY 1
Głębokość [m]	120
Rzędna [m n.p.m.]	163.4
Rok wykonania	1988
Typ obiektu	Otwór
Przeznaczenie	Eksploatacja
X PL-1992	434027.69282
Y PL-1992	585398.97487
Numery archiwalne	3001,PG-Zakł. Łódź;
Weryfikacja lokalizacji	Brak weryfikacji położenia
Stratygrafia na dnie	Jura

Warunki budowlane.

Otoczenie obszaru opracowania.

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

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

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

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

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

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

- piaski eoliczne.

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

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

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

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

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

Brak czynnych osuwisk na obszarze miasta.

Warunki w obszarze opracowania.

Dominują osady czwartorzędowe piaski i żwiry morenowe oraz piaski wodno-lodowcowe w obrębie wysoczyzny morenowej. Grunty nośne o dobrych własnościach posadowienia budynków. Gorsze warunki posadowienia występują wyłącznie pomiędzy w południowej części obszaru z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie gruntów pochodzenia organicznego słabej nośności (torfy).

Świat roślinny i zwierzęcy w obszarze.

Tereny leśne.

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów użytki leśne na obszarze występują w rejonie przygranicznym z wsią Ścieki wg poniższej charakterystyki.

Źródło – operat taksacyjny lasu prywatnego.

Oddział Pododdział	Pow. w ha	Charakterystyka
8a	0,7125	Bśw, So(18-22)I, Brzoza, świerk, modrzew Ib klasa wieku zwarcie umiarkowane i pełne.
8b	0,0300	Bśw, Halizna.
8c	0,0987	Bśw, Halizna pod linią 15 kV.
8d	0,3136	Bśw, So(75-85)I, pojed Brzoza, dąb II klasa wieku zwarcie przerywane.
8f	0,9244	Bśw, So(75-85)I, pojed dąb II klasa wieku zwarcie przerywane.
Razem	2,0792	

Grunty zadrzewione i zakrzewione

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów użytki zadrzewione i zakrzaczone na obszarze występują w rejonie przygranicznym z wsią Ścieki oraz na gruntach po eksploatacji kruszyw. Użytki o powierzchni 8,8 ha, głównie zakrzaczone sporadycznie drzewa brzozy, olchy i sosny.

Zadrzewienie pasów drogowych

Zadrzewienia pasów drogowych nie występują.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody w obszarze nie występują.

Tereny zieleni w zabudowie jednorodzinnej.

W zabudowie jednorodzinnej dominują ogrody przydomowe o małych powierzchniach i kwiatowo-warzywnym charakterze, ze sporadycznymi nasadzeniami drzew owocowych.

Zbiorowiska fauny i flory pozostałych obszarów:

Fauna i flora jest w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie znacznym wpływie antropogenicznym na gleby oraz roślinność (zbiorowiska ruderalne i segetalne). Naturalne ekosystemy nie występują. Walory obszaru pod względem faunistycznym są z racji istniejącego zagospodarowania niewielkie. Na terenach niezabudowanych brak jest fauny stale bytującej (łąki, ogrody działkowe). W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom ludzkim, zwierzęta domowe oraz dziko żyjące szkodniki.

Użytki zielone o zaniechanej produkcji rolniczej, stwarzają możliwość funkcjonowania półnaturalnych ekosystemów. Z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*), zając szarak (*Lepus europaeus*).

Jakość życia i zdrowie ludzi.

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

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

Oznaczenie fragmentów obszaru	Czynniki zagrażające środowisku zamieszkania w istniejącej zabudowie.
Pas terenu styczny ul. Jeżowskiej.	Emisje hałasu i pyłu zawieszzonego na odcinkach nie chronionych ekranami akustycznymi aktualnie teren bez zabudowy.
Fragment przy granicy z wsią Ścieki oraz teren zabudowy wielorodzinnej.	Napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV. W korytarzu ochronnym zabudowa mieszkaniowa nie występuje.

2.1.2. Obszary zabudowane:

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

Funkcja zagospodarowania terenu	Charakterystyka
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa rozproszona po północno-zachodniej stronie kolejki wąskotorowej. 16 budynków mieszkalnych z zabudową gospodarczą. Jeden budynek mieszkalny przy piekarni. Budynki o wysokości od jednej do trzech kondygnacji.
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	Kompleks 4 budynków od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych.
Zabudowa usługowa.	W obszarze występują obiekty: - piekarnia. - budynek usług handlu (stoły bilardowe).
Infrastruktura techniczna.	Droga z jezdnią w części o nawierzchni twardej w części gruntowa. Stacja transformatorowa abonencka w piekarni. Sieci elektroenergetyczne 15 kV i na odcinkach niskiego napięcia. Część siedlisk zasilana z sieci wodociągowej komunalnej a część ze studni płytkich. Siedliska wyposażone w zbiorniki na nieczystości ciekłe.
Tereny rolnicze	Uprawy na gruntach ornych i trwałych użytkach zielonych sporadyczne. Głównie tereny porolne z zakrzaczeniami. Nie występuje zabudowa.

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar posiada w pełni antropogeniczne środowisko:

- w większości tereny niezabudowane,
- w części peryferyjnej, grunty porolne.

Zmiany w środowisku dotyczą:

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

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.

W skład struktury przestrzennej środowiska wchodzi:

- a) agrocenozy średniej i niskiej jakości, obejmujące grunty rolne klasy VI, V do VI o przydatności rolniczej, leśnej lub pod zabudowę,
- b) tereny antropogeniczne zabudowane i przekształcone w tym:
 - grunty zabudowy, o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zielenią przydomową,
 - kompleks zabudowy wielorodzinnej z roślinnością trawiastą,
 - grunty zabudowy usługowej z roślinnością trawiastą,
- c) tereny zadrzewione i zakrzaczone na gruntach rolnych (grunty porolne).

Nie występują tereny wykazujące się różnorodnością biologiczną.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.

Podstawowe przyrodnicze powiązania obszaru z otaczającymi terenami dotyczą wyłącznie terenów rolnych posiadających kontynuację na terenie wsi Ścieki.

2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.

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

Celem ochrony jest:

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

Obszar opracowania położony jest w odległości od 150 m do 200 m od granic rezerwatu. Wody deszczowe z fragmentu południowego obszaru nie mają połączenia z wodami rezerwatu (przejmowane są przez rów opaskowy zbiornika Dolna.

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

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

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

Przestrzeń obszaru kształtowana była poprzez rozwój osadnictwa sięgającego lat 1313 – 1355. Struktura przestrzenna miasta ukształtowała się na planie centralnie położonego rynku (Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego) z wychodzącymi promieniście drogami na kierunkach do: Warszawy, Grójca, Nowego Miasta, Opoczna, Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi.

Istotną dla kształtowania struktury przestrzennej miasta są doliny rzek Rawki i Ryłki, stanowiąca barierę wymagającą pokonania przeprawami mostowymi (trzy mosty drogowe).

Tereny historycznej zabudowy są niewystarczające w związku z tym następuje zabudowa, głównie budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny w formie dużych osiedli, przy ul. Jeżowskiej i ul. Skierniewickiej. Oraz wzdłuż ulic Księża Domki i 1 Maja. Zabudowa ta przelała się poza pas kolejki wąskotorowej w obszarze opracowania. Pozostały teren użytkowany rolniczo i pozostawiony bez upraw. W części objęty wydobyciem kruszywa.

Stan ładu przestrzennego należy ocenić jako dobry.

Na taką ocenę składają się:

- rozwój zabudowy jednorodzinnej, głównie niskiej intensywności,
- zachowanie trwałych użytków zielonych na terenach z glebami pochodzenia organicznego (południowy fragment obszaru),
- zachowanie użytków leśnych.

Zauważalne są zmiany funkcjonalne w zabudowie, które wynikają:

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

Krajobraz obszaru podlega ciągłym zmianom w kierunku zabudowy z antropopresją na tereny rolne.

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

Element środowiska	Ocena jakości środowiska	Źródła zagrożeń
Klimat	Stan czystości powietrza, zagrożony przekroczeniami emisji komunikacyjnych w terenach stycznych do pasa drogowego drogi krajowej Nr 72.	Ruch na drogach: 72 oraz ul. Jeżowskiej. Emisje z pieców węglowych w starej zabudowie w rejonie ul. 1 Maja.
Wody powierzchniowe.	Nie występują wody powierzchniowe za wyjątkiem rowu w południowej części obszaru.	Niekontrolowane spływy zanieczyszczonych wód deszczowych.
Wody podziemne.	Wody podziemne dobrej jakości. W obszarze istnieje ujęcie wody nieużytkowane.	Nie występują.
Gleby.	Kompleksy glebowe średniej i słabej jakości.	Zabudowa terenów z konsekwencją dalszego wyłączeni gruntów z produkcji rolnej.
Rzeźba terenu.	Tereny płaskie na fragmentach pofałdowane nie stwarzają utrudnień w zagospodarowaniu i użytkowaniu.	Nie występują.
Złoża geologiczne.	W obszarach występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego.	Nie występują.
Fauna i flora	Bioróżnorodność niska, charakterystyczna dla terenów rolnych i porolnych.	Nie występują.
Środowisko zamieszkania.	Tereny w niewielkim stopniu zabudowane. Budynki mieszkalne w nowej zabudowie zbliżone do granic obszaru kolejki wąskotorowej na odległość od 5 do 20 m.	Nie występują.

2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.

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

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

Obszar w całości jest przekształcony antropogenicznie bez naturalnych komponentów środowiska. Powierzchnie biologicznie czynne ograniczone do:

- użytków leśnych,
- gruntów zadrzewionych i zakrzaczonych,
- gruntów z uprawami rolnymi,
- w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, powierzchnie biologicznie czynne w formie ogrodów przydomowych i powierzchni trawiastych,
- w zabudowie wielorodzinnej i usługowej w formie powierzchni trawiastych.

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

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

Jakość powietrza jest dobra i nie występują zagrożenia tego stanu z wyjątkiem pasa terenu stycznego do drogi krajowej NR 72 w których występuje stała emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz pyłu zawieszonego. Na obszarze oraz w bezpośrednim otoczeniu obszaru nie występują emitory zanieczyszczeń powietrza wpływające na jego jakość.

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

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

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

Stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych w obszarze należy ocenić jako prawidłowy. Stan różnorodności biologicznej ocenia się jako niski, charakterystyczny dla obszarów zabudowanych, rolnych i porolnych. Należy przyjąć, że zasoby są niewielkie i nie występują wskazania do ich specjalnej ochrony.

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

Podstawowymi cechami krajobrazu w obszarze są:

- działły nieruchomości rolnych o znacznym wydłużeniu od kolejki wąskotorowej do granicy z wsią Ścieki,
- niska zabudowa nie przekraczająca w większości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- pofałdowana powierzchnia obszaru, z niewielkimi przekształceniami makroniwelacyjnymi w rejonie terenów eksploatacji kruszywa,
- rozwinięta infrastruktura uzbrojenia terenu w otoczeniu obszaru.

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

Ustalone w STUDIUM kierunki rozwoju przestrzennego obszarów wnoszą zamiar utrzymania tych cech krajobrazu wprowadzając propozycję przeznaczenia północno wschodniego fragmentu pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Użytkowanie obszaru pod budownictwem i drogami jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszarów. Pozostawienie w obszarze przy ul. Wałowskiej oraz po północnej stronie kolejki wąskotorowej, terenów niezagospodarowanych i nieużytkowanych (tereny rolnicze niskiej jakości) nie jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszarów. Dla tych terenów wskazane jest zalesienie lub przeznaczenie pod zabudowę. Istniejące użytkowanie doliny rz. Rawki w formie ogrodów działkowych oraz gruntów rolnych bez zabudowy uwzględnia zagrożenia wodami powodziowymi i jest zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi.

2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.

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

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

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

Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego w obszarze planu są:

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

Minimalizacja tych zjawisk wymaga:

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

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

Zmiany o których mowa w p. 5 rozdziału trzeciego niniejszego opracowania, są zmianami niewielkimi lecz stałymi. Zmiany sposobu użytkowania a w szczególności zabudowa obszarów, będą się nasilały w szczególności na obszarach niezabudowanych przeznaczonych obowiązującym planem miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wzdłuż kolejki wąskotorowej). Zauważalne są tendencje do zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej, zwiększania wysokości budynków oraz eliminacji terenów biologicznie czynnych na rzecz parkingów.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Obszary, które winny pełnić funkcje przyrodnicze.

W obszarze opracowania występują elementy, które winny pełnić funkcje przyrodnicze.

Należą do nich:

- użytki leśne,
- grunty pochodzenia organicznego zadrzewione i zakrzaczone.

Pozostałe predyspozycje obszarów.

Tereny posiadają predyspozycje do zabudowy z uwagi na położenie:

- w zbliżeniu do dróg o nawierzchni utwardzonej,
- w zasięgu sieci uzbrojenia terenu,
- w obrębie istniejącej zabudowy.

2.5. Ocena przydatności środowiska.

Element środowiska	Ocena przydatności środowiska
Budowa geologiczna	W obszarze budowa geologiczna warstw czwartorzędowych jest nieprzydatna dla eksploatacji z uwagi na wyczerpanie udokumentowanych złóż.
Rzeźba terenu	W obszarze objętym planem rzeźba terenu nie ogranicza funkcji zagospodarowania. Warunki rzeźby terenu są pozytywne dla funkcji przyrodniczych, rolniczych i zabudowy.
Klimat	Ogólnie warunki klimatyczne na terenie obszaru uznaje się za korzystne pod względem potrzeb gospodarczych. O ograniczeniach klimatycznych można mówić na fragmencie zbliżonym do ul. Jeżowskiej i drogi krajowej Nr 72.
Wody powierzchniowe	Na obszarze nie występują wody powierzchniowe.
Wody podziemne	W obszarze istnieje ujęcie wody z warstw czwartorzędowych nie eksploatowane od chwili jego wykonania. Należy przyjąć, że wody podziemne mogą być wykorzystywane dla celów zaopatrzenia w wodę.
Gleby	W obszarze gleby są przydatne w bardzo ograniczonym zakresie dla produkcji rolniczej. Są przydatne do ekstensywnego rolnictwa lub zalesień.

Element środowiska	Ocena przydatności środowiska
Szata roślinna	Szata roślinna w obszarze jest antropogenicznie zmieniona. Nie występuje szata roślinna naturalna. Drzewostan leśny wtórnego nasadzenia z domieszkami samosiejki. Na fragmentach szata roślinna, charakterystyczna dla trwałych użytków zielonych z miejscami zakrzewionymi. Grunty rolne niskiej jakości przydatne dla upraw w ograniczonym zakresie.

Poniższa tabela określa przydatność środowiska do pełnienia różnych funkcji społecznych

Funkcje społeczno-gospodarcze	Potencjały środowiska przyrodniczego	Kryteria oceny wielkości potencjałów środowiska przyrodniczego	Przydatność terenów dla rozwoju funkcji
Gospodarka rolna	Produktywność biotyczna	Występowanie w obszarze głównie gleb klasy IV, V i VI. Niewielki udział w obszarze gleby klasy III.	Przydatny w bardzo ograniczonym zakresie głównie na gruntach klasy IV-V.
Gospodarka leśna	Produktywność biotyczna	Niewielkie kompleksy gruntów leśnych. Występowanie słabych klas gleb,	Przydatne w gospodarce leśnej na glebach klasy V i VI głównie w terenach powyrobiskowych.
Rybacktwo jeziorne	Produktywność biotyczna	Brak w obszarze opracowania jezior.	Nieprzydatne.
Rekreacja	Atmosferyczny Rekreacyjny	- warunki klimatyczne względnie korzystne, - rzeźba terenu średnio urozmaicona, - krajobraz głównie otwarty nieruchomości rolniczych, - zbiorowiska roślinne typowe dla terenów rolniczych, - brak jezior.	Nieprzydatne.
Zabudowa	Atmosferyczny Zabudowy (osadniczy)	- warunki klimatyczne korzystne, - tereny bez utrudnień w zagospodarowaniu, - powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych, za wyjątkiem terenu po eksploatacji kruszyw, - grunty nośne w obszarze bez utrudnień w posadowieniu budowli.	Przydatne.
Górnictwo	Surowcowy	Brak w obszarze kolejnych udokumentowanych złóż.	Potencjalnie przydatne.
Zaopatrzenie w wodę	Wodny	Istniejące nieeksploatowane ujęcie wody.	Potencjalnie przydatne.
Ochronna - funkcja przyrodnicza	Regulacji biotycznej (samoregulacyjno-odpornościowy)	- Tereny zmienione antropogenicznie rolnicze z zabudową. - Występowanie zbiorowisk roślinności o bardzo ograniczonym składzie gatunkowy. - Brak naturalnej szaty roślinnej.	Nieprzydatne.

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

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

Określenie fragmentu obszaru	Rozpatrywane funkcje użytkowe dla obszarów (fragmentów obszarów)	Uwarunkowania fizjograficzne i sozologiczne	Infrastruktura niezbędna do zrealizowania dla prawidłowego spełnienia wskazanych funkcji użytkowych
Istniejące siedliska zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Nie występują ograniczenia.	Występują zadania. Tereny uzbrojone w sieci (EE, W, i dojazdy).
Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej	Zabudowa wielorodzinna	Nie występują ograniczenia.	Nie występują zadania.
Istniejące tereny rolnicze (porolne)	Rolnictwo	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Nie występują zadania.
	leśnictwo	Nie występują ograniczenia.	Nie występują zadania.

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.

Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszarów:

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

Zdjęcia własne i udostępnione z zasobów Urzędu Miasta Rawa Mazowiecka.

Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszarów:

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

1) Zabudowa przy kolejce wąskotorowej.







2) Zabudowa wielorodzinna.



3) Obiekty usługowe.



4) Tereny rolne i porolne (fragment północny).







30.



W





30.



W

5. Tereny rolne i porolne (fragment południowy).





30.



W







30.



3. Analiza porównawcza ustaleń miejscowych planów.

3.1. Zestawienie porównawcze ustaleń obowiązującego miejscowego planu i projektu nowego miejscowego planu.

W poniższej tabeli przedstawiono ustalenia obowiązującego planu miejscowego i ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu.

Symbol terenu w projekcie nowego planu	Pow. w ha	Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym	Uwagi
1MN	14015	8.68.MRj, 8.82.MNu, 8.83.MNu, 8.81.KDW, 8.12.KD	Włączono teren o powierzchni 1080 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych.
2MN	10196	8.68.MRj, 8.12.KD	Włączono teren o powierzchni 2000 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych.
3MN	10092	8.68.MRj, 8.35.R/B	Powiększono teren budowlany o powierzchnię 2400 m ²
4MN	3939	8.180.MNu	Klasa przeznaczenia bez zmian.
5MN	6257	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
6MN	28219	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
7MN	6316	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
8MN	21985	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
9MN	19497	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
10MN	17705	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
11MN	13956	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
12MN	10083	8.35.R/B	8.35.R/B
13MN	1179	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
14MN	6257	8.71.PU, 8.03.KZ	Zmiana klasy przeznaczenia terenu o pow. 4652 m ² z terenów produkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Włączono teren o powierzchni 1600 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych.
15MN	11576	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
16MN	43048	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
17MN	41390	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
18MN	38787	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
19MN	10451	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
20MN	9443	8.35.R/B, 8.73.PU, 8.03.KZ	Zmiana klasy przeznaczenia terenu o pow. 1320 m ² z terenów produkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Włączono teren o powierzchni 500 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych. Teren nowej zabudowy o powierzchni 7623 m ² .
21MN	2766	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
22MN	8483	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
23MN	6026	8.44.MNp	Klasa przeznaczenia bez zmian.
24MN	10033	8.44.MNp	Klasa przeznaczenia bez zmian.
25MN	11280	8.44.MNp	Klasa przeznaczenia bez zmian.
26MN	9198	8.44.MNp	Klasa przeznaczenia bez zmian.
27MN	11477	8.44.MNp, 8.36.MRj, 8.05.KD, 8.35.R/B	Włączono teren o powierzchni 840 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych. Teren nowej zabudowy o powierzchni 1920 m ² .
28MN	4410	8.36.MRj, 8.05.KD, 8.35.R/B	Włączono teren o powierzchni 600 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych. Teren nowej zabudowy o powierzchni 220 m ² .
29MN	17169	8.36.MRj, 8.03.KZ, 8.05.KD	Klasa przeznaczenia bez zmian. Włączono teren o powierzchni 1350 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych

Symbol terenu w projekcie nowego planu	Pow. w ha	Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym	Uwagi
30MN	2991	8.71.PU, 8.03.KZ	Zmiana klasy przeznaczenia terenu o pow. 2091 m ² z terenów produkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Włączono teren o powierzchni 900 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych.
31MN	1646	8.34.MNp	Klasa przeznaczenia bez zmian.
1MW	19721	8.181.MWu	Klasa przeznaczenia bez zmian.
2MW	13095	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
1U	13607	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
2U	3040	8.44.MNp, 8.35.R/B	Teren nowej zabudowy o powierzchni 1100 m ² .
3U	1455	8.03.KZ	Włączono teren o powierzchni 900 m ² przeznaczonej pod drogi do terenów budowlanych.
4U	521	8.33.U	Klasa przeznaczenia bez zmian.
1P	429	8.40.PU	Klasa przeznaczenia bez zmian.
1P-U	8136	8.179.P	Klasa przeznaczenia bez zmian.
1KDZ	18801	8.03.KZ	Klasa przeznaczenia bez zmian.
1KDL	12628	8.05.KD, 8.35.R/B	Teren nowej drogi o powierzchni 10948 m ² .
2KDL	9356	8.35.R/B, 8.36.MRj,	Teren nowej drogi o powierzchni 3000 m ² .
1KDD	8299	8.84.KDD, 8.81.KDW, 8.12.KD. 8.35.R/B, 8.139.PG, 8.81.ZL	Teren nowej drogi o powierzchni 2600 m ² .
2KDD	7885	8.177.KD-D, 8.35.R/B	Teren nowej drogi o powierzchni 4250 m ² .
3KDD	8505	8.05.KD, 8.36.MRj, 8.35.R/B	Teren nowej drogi o powierzchni 2800 m ² .
4KDD	1576	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
5KDD	16815	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
6KDD	2700	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
7KDD	2579	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
8KDD	2371	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
9KDD	2194	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
10KDD	1639	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
11KDD	4613	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
12KDD	1703	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
13KDD	3854	8.35.R/B	Teren nowej drogi.
1KR	212	8.35.R/B	Istniejąca droga gospodarcza.
1KK	15833	8.31.KK	Istniejący obszar kolejki wąskotorowej.
1RN	87122	8.35.R/B	Istniejące grunty rolne.
1RNR-L	232238	8.35.R/B	Istniejące grunty rolne i użytki leśne.
1RZM	11270	8.35.R/B, 8.139.PG,	Teren nowej zabudowy.
2RZM	6718	8.35.R/B	Teren nowej zabudowy.
1L	8795	8.35.R/B	Istniejący użytek leśny.
Ogółem	937580		

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu w nowym planie miejscowym:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 U - teren usług,
 P - teren produkcji,
 KDZ - teren drogi zbiorczej,
 KDL - teren drogi lokalnej,
 KDD - teren drogi dojazdowej,
 RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 RNR-L - teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu
 L - teren lasu,

Oznaczenie kategorii przeznaczenia terenu w dotychczas obowiązujących planach miejscowych:

M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 MNu, MNp – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 MRj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 MR – teren zabudowy zagrodowej,
 U, UU – usługi użyteczności publicznej,
 UT – usługi turystyki,
 US – usługi sportu
 P, PU – produkcja,
 R/B – rolnictwo- rezerwa terenu pod zabudowę,
 ZL – lasy
 KZ – droga zbiorcza,
 KL – droga lokalna,
 KDD, KD, KD-D – droga dojazdowa,
 KDX – droga wewnętrzna,

Poniżej zestawiono porównanie ustaleń szczegółowych planów miejscowych dotychczas obowiązujących z ustaleniami projektu nowego planu miejscowego dotyczących terenów zabudowy.

Ustalenia planu dotychczas obowiązującego.	Ustalenia projektu nowego planu.
1. Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).	
<p>1) zasady i warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zasady zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki mieszkalne o wysokości do 24 m, - wysokość budynków usługowych do 10 m, - wysokość pozostałych budynków do 7 m, - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m; - połacie dachowe o nachyleniu od 2,5 % do 100 %, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%, - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3, - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 20%, <p>b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej, - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, 	<p>4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zasady zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki mieszkalne o wysokości do 18 m, - wysokość budynków usługowych do 10 m, - wysokość pozostałych budynków do 7 m, - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m; - połacie dachowe o nachyleniu od 2,5 % do 100 %, - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 70%, - nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od do 3, - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 20%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 10%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych, - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
2. Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	
<p>Przeznaczenie terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, Zasady i warunki zagospodarowania: - zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych, - minimalna wielkość terenów zielonych - 50% powierzchni działki budowlanej, - wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji,</p>	<p>1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła; 3) przeznaczenia wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², otwartych placów składowo-handlowych, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków</p>

<p>- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji, - nachylenie połaci dachowych minimum 50%, - zasadą podziału na działki budowlane jest dostosowanie kierunku granic działek do kierunku granic istniejących nieruchomości.</p>	<p>transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i obsługi produktów naftowych; 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu: a) zasady zabudowy: - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 11 m, - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 7 m, - wysokość innych obiektów budowlanej niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m, - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%, - nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6, - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%, b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 10%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,</p>
<p>3. Ustalenia dla zabudowy usługowej (U).</p>	
<p>1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej; 2) zasady i warunki zagospodarowania: a) zasady zabudowy: - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej, - wysokość budynku usługowego do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 10m, - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m, - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 40% do 100%, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%, - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,</p>	<p>1) przeznaczenie: teren usług; 2) przeznaczenie wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², usług rzemieślniczych i myjni samochodowych; 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu: a) zasady zabudowy: - wysokość budynków usługowych do 15 m, - wysokość pozostałych budynków do 9 m, - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m; - połacie dachowe o nachyleniu od 0,01 % do 100 %, - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5, - udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do 0,7, - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,</p>
<p>4. Ustalenia dla zabudowy produkcyjnej.</p>	
<p>Przeznaczenie terenu: - tereny produkcyjno-usługowe, Zasady i warunki zagospodarowania: - dopuszcza się na działkach o funkcji produkcyjno-usługowej, wprowadzanie funkcji użyteczności publicznej nie kolidujących i nie ograniczających funkcji produkcyjno-usługowych, - w ramach działek budowlanych o funkcji produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację budynków o pomieszczeniach mieszkalnych nie kolidujących i nie ograniczających funkcji produkcyjno-usługowych, - dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 1,8m spełniających rolę ekranów izolacyjnych, - zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej lub użyteczności publicznej.</p>	<p>1) przeznaczenie: teren produkcji; 2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy; 3) przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych, 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu: a) zasady zabudowy: - realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², - budynki o wysokości do 25 m, - w granicach linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu liczbą 45, dopuszcza się realizację budynków o konstrukcjach wieżowych wymaganych technologią produkcji o wysokości do 45 m, - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 60 %, - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych, - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 3, - udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do 0,8,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - odległość paneli fotowoltaicznych oraz pozostałych urządzeń elektrowni słonecznej od granic terenu inwestycji minimum 4 m, - istniejąca stacja telefonii komórkowej do zachowania, - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej, - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - nie ustala się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
<p>5. Ustalenia wspólne dla wszystkich terenów zabudowy dotyczące zasad ochrony środowiska.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu, - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej, - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, 	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem, - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejące rowy melioracyjne do zachowania z dopuszczeniem zmiany trasy lub przebudowy na kanały kryte, - w sytuacji kolizji projektowanego zagospodarowania z urządzeniami melioracji wodnych w postaci podziemnych rurociągów drenarskich wymagana jest ich przebudowa na warunkach przepisów odrębnych,
<p>6. Ustalenia wspólne dla wszystkich terenów zabudowy dotyczące zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych, - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia, - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci, - źródła ciepła w budynkach - lokalne, - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, 	<ul style="list-style-type: none"> - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - doprowadzenie energii elektrycznej z linii niskiego napięcia, - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

Rozmieszczenie przestrzenne terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych obrazuje kopia rejestracji graficznej obrębu ewidencyjnego Nr 1.

Rozmieszczenie przestrzenne terenów wyznaczonych w projekcie nowego planu miejscowego obrazuje kopia rysunku planu.

Wyłożenie 1.06 - 30.06.2026 r.

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

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza,	Obszar w przeważającej części jest przeznaczony pod rolnictwo i stanowi rezerwę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Na niewielkim fragmencie zrealizowano osiedle zabudowy wielorodzinnej. W paśmie za kolejką wąskotorową realizowana jest zabudowa jednorodzinna. W niewielkim stopniu nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych terenów. Zachowane zostaną tereny rolnicze z postępującą ekspansją gruntów porolnych (zadrzewionych i zakrzaczonych. W związku z tym wystąpi niewielki przyrost emitorów spali z obiektów grzewczych. Z uwagi na zakładany rozwój systemów niskoemisyjnych i źródeł odnawialnych, nie należy przewidywać wzrostu emisji do powietrza.
- z wytwarzaniem odpadów,	Obszar w przeważającej części jest niezabudowany i nie przeznaczony obowiązującym planem pod zabudowę. Nastąpi dalsza zabudowa terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z tym wystąpi niewielki przyrost wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	Obszar w przeważającej części jest niezabudowany i nie przeznaczony obowiązującym planem pod zabudowę. Nastąpi dalsza zabudowa terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z tym wystąpi problem zanieczyszczenia wód i poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Istniejące sieci w ul. Księża Domki i 1 Maja zabezpieczają ochronę wód.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Planem miejscowym nie wyznaczono nowych terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Zachowano korytarze linii elektroenergetycznych 15 kV.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	Planem miejscowym nie wyznaczono terenu, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
- z ochroną środowiska.	Planem miejscowym zachowano bez zabudowy, tereny użytków leśnych.

Wnioski:

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

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

- dominujących terenów rolnych, porolnych i leśnych,
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Zabudowane zostaną tereny rolne i porolne w paśmie za kolejką wąskotorową.

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

4.1. Wnioski z zestawienie porównawczego planów.

Zestawienie zawarte w rozdziale 3.1. wskazuje na znaczące zmiany w zakresie przeznaczenia terenu co wiąże się ze zmianami warunków zagospodarowania w obszarze.

W szczególności:

- zachowano dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej,
- na ponad połowę powierzchni obszaru (teren o symbolu 8.35.R/B) ograniczono funkcje rolnicze i przeznaczono teren pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zaproponowano sieć dróg dojazdowych umożliwiających obsługę komunikacyjną działek budowlanych wyodrębnionych zabiegiem obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.
- nowy plan miejscowy wprowadza znacznie uszczegółowione warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- poszczególne warunki zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

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

- dominującą zabudową jednorodziną w formie zwartego osiedla mieszkaniowego z lokalnym ośrodkiem usługowym (wzrost udziału z 2,0% do 49,1%),
- zwiększoną ofertą terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „nad kolejką” w południowo-zachodniej części obszaru,
- zachowaniem terenów rolniczych i leśnych bez możliwości zabudowy w południowo-zachodniej części obszaru (spadek udziału z 90,7% do 32,1%).

W stosunku do obecnego stanu użytkowania nastąpi znacząca likwidacja na części obszaru funkcji rolniczych (porolnych) na rzecz nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuacji istniejącego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Jeżowskiej.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w zestawieniu ze stanem użytkowania, przedstawia poniższe zestawienie.

Klasa przeznaczenia terenu	Projekt planu Pow. w ha	Udział %	Stan użytkowania Pow. w ha	Udział %
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	41,00	43,7	1,73	2,0
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,28	3,4		
Teren usług	1,86	2,0		
Teren produkcji	0,86	0,9	1,60	1,7
Tereny komunikacji (drogi)	10,57	11,3	0,16	0,2
Kolejka wąskotorowa	1,58	1,7	1,52	1,6
Tereny gruntów ornych oraz upraw lub lasów	23,22	24,8	85,17	90,7
Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	8,71	9,3		
Zabudowa zagrodowa	1,80	2,0	1,51	1,6
lasy	0,88	0,9	2,07	2,2
Ogółem obszar	93,76	100	93,76	100

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

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

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z emisją gazów, pyłów i hałasu,	W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wystąpi przyrost emitorów z urządzeń grzewczych. Wpływ będzie ograniczony z uwagi na rozwój sieci gazowych w obszarze oraz stosowanie czynników ekologicznych (energia pozyskiwana ze słońca oraz pomp ciepła). Plan miejscowy wprowadza warunki ochrony miejsc zamieszkania w tym zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
- z wytwarzaniem odpadów,	W obszarze przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	W terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	W obszarze nie wyznacza się terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi związane z emisją z tych terenów.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów, na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Na obszarze skutki nie wystąpią.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Na obszarze projektu planu skutki nie wystąpią.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	W obszarze nie wyznaczono terenów, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
- z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu	Na obszarze nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu za wyjątkiem pasów stycznych do drogi 72.
- z zabudową gruntów rolnych (porolnych) i leśnych.	Użytki leśne nie są przeznaczone pod zabudowę. Część gruntów rolnych pozostaje w dotychczasowej formie zagospodarowania z możliwością zalesienia.

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

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Różnorodność biologiczna	Różnorodność biologiczna na obszarze jest niska ze względu na rodzaj przekształceń antropogenicznych i celowe działania człowieka. Jest kształtowana głównie przez człowieka – uprawy rolnicze (grunty orne, łąki), grunty porolne (zadrzewione i zakrzaczone oraz użytki leśne). Projekt planu miejscowego ustala, na terenach proponowanej zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Ustala również wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska. Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania (tereny porolne) jak i w stosunku do projektowanego sposobu zagospodarowania ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Zwierzęta i rośliny	<p>Fauna i flora na obszarze jest charakterystyczna dla terenów rolniczych. Niwelowanie negatywnych skutków oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze terenów przeznaczonych pod zabudowę, może być uzyskane, poprzez przestrzeganie ustalonych w tekście planu wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnych.</p> <p>Aktualnie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i produkcję, są w większości niezabudowane. W części pozostawione jako nieużytki, grunty zakrzaczone a na fragmentach jako grunty rolne. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego oraz zakładanych przeznaczeń terenu w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Rawa Mazowiecka, większość terenów będzie zabudowana i zurbanizowana.</p>
Woda	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie ścieków bytowych i wód opadowych w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych (budynki mieszkalne, drogi).</p> <p>W sąsiedztwie obszar istnieją sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Projekt planu miejscowego ustala zasady wyposażenia terenów budowlanych w obiekty infrastruktury technicznej zapewniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaopatrzenie w wodę, - odprowadzenie ścieków (bytowych i produkcyjnych), - odprowadzenie wód opadowych, - usuwanie odpadów <p>Zachowanie ww. zasad uchroni poziomy wodonośne od zanieczyszczenia. Przy zachowaniu przepisów, zagospodarowanie zgodne z projektem planu miejscowego zostaną osiągnięte podstawowe cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.</p>
Powietrze	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe do wystąpienia skutki dla środowiska związane z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza poprzez wystąpienie przyrostu emitorów spalin z palenisk pieców CO.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną projekt planu ustala dostosowania źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego. Wykonanie warunku jest realne z uwagi na występowanie w obszarze miasta sieci gazowej.</p>
Zasoby naturalne	<p>W obszarze planu nie udokumentowano kolejnych złóż kopalin. Istniejące złoża zostały wyrejestrowane z uwagi na zakończenie eksploatacji kruszyw i rekultywację terenu.</p>
Gleba	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania nowej zabudowy skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały, bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia.</p>
Rzeźba terenu	<p>Naturalne ukształtowanie omawianych terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Ustalona projektem planu forma zagospodarowania terenów generalnie nie będzie miała znaczącego wpływu na zmianę rzeźby terenu.</p>
Krajobraz	<p>W wyniku realizacji projektu planu będzie kontynuowany krajobraz zurbanizowany osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu wprowadzą ład przestrzenny poprzez ustalenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalnej wysokości budynków, - wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, - wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, - wskaźników intensywności zabudowy na działce budowlanej.
Zabytki	<p>Na obszarze nie występują znaczące dobra kultury objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (stanowiska archeologiczne). Jedynym obiektem zabytkowym jest pas kolejki wąskotorowej w zakresie torowiska i elementów sterowania ruchem kolejki. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na pozostałe zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w oddaleniu.</p>

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Dobra materialne	Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, nie wystąpią negatywne oddziaływania na dobra materialne. Tereny zabudowane nie są przeznaczone pod realizację celów publicznych.
Klimat	Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki: <ul style="list-style-type: none"> - w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - emisje z urządzeń grzewczych będą niewielkie z uwagi na zapisane preferencje dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, - emisje wód zanieczyszczonych odbywać się będą do komunalnych sieci i urządzeń, - zachowane zostaną bez zabudowy tereny rolnicze w południowo zachodniej części obszaru oraz użytki leśne.
Obszary objęte ochroną prawną	Fragmenty obszaru (wskazane na rysunku planu) z udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi podlegają ochronie konserwatorskiej jako zabytkowe. Dla tych stanowisk utworzono strefy ochronne o szerokości 30 m wokół stanowiska. Planem miejscowym uczyniono obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków w tym zabytkowej kolejki wąskotorowej.
Inne formy ochrony przyrody	Na obszarze projektu planu nie występują inne formy ochrony przyrody. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na inne formy ochrony przyrody położone w znacznej odległości od obszaru planu.
Zagrożenia środowiska.	Analizując zagrożenia wynikające ze zmian klimatu (burze i opady ulewne, susza, fale upałów, miejska wyspa ciepła, fale zimna, podnoszenie poziomu rzek, stagnacja powietrza) należy stwierdzić, że obszar opracowania jest bardzo mało lub nie wrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych. Tereny zagrożenia powodzią nie. Nie występują zjawiska osuwisk gruntu. Tereny wskazane pod zabudowę posiadają znaczną odporność na: <ul style="list-style-type: none"> - zmiany klimatu lokalnego, - klęski żywiołowej (tereny budowlane położone poza granicami zagrożenia powodziowego) oraz katastrof o znacznym zasięgu.
Środowisko zamieszkania (ludność)	Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z: <ul style="list-style-type: none"> - emitowaniem pól elektromagnetycznych - nie przewiduje się emisji elektromagnetycznych wykraczających poza wyznaczone korytarze ochronne od linii elektroenergetycznych 15kV, - wystąpieniem odorów – nie przewiduje się emitatorów odorów, - ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, nie wyznacza się terenów pod realizację instalacji podlegającym przepisom dotyczącym poważnych awarii, - emisją zanieczyszczeń - nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. <p>Obszar mieszkaniowy jest położony w znacznej odległości od drogi Nr 72. Dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców projekt planu ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, b) normy hałasu przyjęte w projekcie planu miejscowego (jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) są realne a otoczenie obszaru nie będzie miało wpływu na ten stan. <p>Wskazują na to obostrzenia jakie wprowadzono ustaleniami planu miejscowego dla terenów sąsiednich (tereny produkcyjne) w tym: zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.</p>

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ograniczeń nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują na obszarze grunty wskazane jako szczególnie chronione (kasy III i wyższych), które nie były przeznaczone pod zabudowę

dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Użytki leśne nie przeznacza się pod zabudowę.

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

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

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

Nie występują również zagrożenia z zewnątrz na obszar opracowania, za wyjątkiem pasa terenu stycznego do drogi krajowej Nr 72.

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

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

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

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

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

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

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

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

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
tereny dróg publicznych: KDZ –droga zbiorcza, KDL – droga lokalna.	Obecnie tereny: - droga ekspresowa, - droga wojewódzka Nr 726, - drogi gminne,	Presje związane z ruchem kołowym pojazdów o dużej intensywności: - emisja hałasu, - emisja pyłów i gazów	niekorzystny	stały	ponadlokalne dużej intensywności,	nieodwracalne	1) podczyszczanie wód opadowych ze związków ropopochodnych, 2) przestrzeganie standardów akustycznych, 3) stosowanie zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym w otaczających terenach.
U -Tereny zabudowy usługowej.	Obecnie tereny: -zabudowy usługowej	Dalsze przekształcenia terenu poprzez uzupełnianie zabudowy kolejnymi obiektami.	korzystny	przejściowy, związany z etapem budowy, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	1) przestrzeganie standardów akustycznych, 2) stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, 3) przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, 4) prawidłowa organizacja placu budowy, 5) stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowu, do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych, 8) korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, 9) pozostawienie na obszarach zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach.

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	Obecnie: - tereny porolne., - istniejące zakłady produkcyjne.	Dalsze przekształcenia terenu	niekorzystne	przejściowe, związane z etapem budowy, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	<ul style="list-style-type: none"> - przestrzeganie standardów akustycznych, - stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - pozostawienie na obszarach zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach.
		Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po pełnej realizacji planu nastąpi stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie ścieków produkcyjnych	niekorzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po pełnej realizacji planu nastąpi stabilizacja	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie odpadów produkcyjnych i komunalnych	niekorzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Zachowanie krajobrazu zurbanizowanego	niekorzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji, po realizacji planu krajobraz nie będzie się zmieniał	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
Z – tereny zieleni L -las	Istniejące grunty rolne i leśne	Pozostawienie obecnej powierzchni biologicznie czynnej.	korzystny	stały	miejscowy o niskiej intensywności	odwracalne	
RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy RNR-L - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu	Istniejące grunty rolne i leśne	Pozostawienie obecnej powierzchni biologicznie czynnej.	korzystny	stały	miejscowy o niskiej intensywności	odwracalne	

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

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

a) Ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Obszar w zakresie istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych wyposażony jest w przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej. Wody deszczowe odprowadzane do gruntu.

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

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

b) Ochrona przed wpływami komunikacyjnymi.

Tereny zabudowy położone w obszarze oddziaływania drogi Nr 72, wymagają uwzględnienia w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. W pasie drogowych drogi Nr 72 (rejon skrzyżowania z ul. Jeżowską) nie istnieją ekrany akustyczne. Projekt planu miejscowego ustala minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków. Każdorazowo przy realizacji zagospodarowania wymagane będzie przeprowadzenie analizy usytuowania budynków w celu ograniczenia wpływów komunikacyjnych z uwzględnieniem:

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

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

Na obszarze planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego. Obszar nie jest położony w granicach: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszaru Natura 2000 czy zespołu przyrodniczo – krajobrazowego. Nie występują na obszarze, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne. W odległości od 150 m do 300 m od południowo-wschodniej granicy obszaru przepływa rz. Rawka ze zbiornikiem Dolna, objęta z pasem przybrzeżnym terenu ochroną rezerwatową. Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody. Podstawowymi celami ochrony środowiska na obszarze opracowania jest:

- zachowanie użytków leśnych,
- wykluczenie zabudowy w terenach rolnych z glebami pochodzenia organicznego,
- umożliwienie zwiększenia lesistości obszaru miasta,
- zachowanie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Projekt respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska w nawiązaniu do zasad uzbrojenia

terenu. Zasada zrównoważonego rozwoju określona ustaleniami projektu planu miejscowego dotyczącymi:

- mieszkaniowej i usługowej kategorii przeznaczenia terenu,
- zasad ochrony środowiska wykluczających na obszarze w terenach o symbolu „U” i niektórych „P”, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zasad ochrony środowiska wykluczających w terenach o symbolach „MN” i „MW”, przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i przekształcania zadrzewień na powierzchnię biologicznie czynną w działkach budowlanych,
- zasad pełnego uzbrojenia terenu,

jest zbieżna z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, wyszczególnionymi poniżej.

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

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

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

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

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

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

W projekcie planu miejscowego utrzymano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenów i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

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

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

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

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równoległe do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne.

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

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

Obszar położony:	Wariant	Kategoria przeznaczenia terenu	Przesłanki decydujące o wyborze wariantu zagospodarowania
- przy granicy z wsią Ścieki w północnej części obszaru	I	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zachowaniem istniejących stawów.	- kontynuacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami osiedla przy ul. Jeżowskiej, - wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej wynikającej z położenia bezpośrednio przy centrum miasta.
	II	Pozostawienie terenu w użytkowaniu rolniczym lub leśnym.	- agrocenoza niskiej jakości, - tereny o zaniechanej produkcji rolnej (zakrzaczone i zadrzewione).

Przyjęto do realizacji warianty pierwsze, jako rozwiązanie zgodne z polityką rozwoju przestrzennego miasta oraz stwarzający ofertę rozwojową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Propozycje metod analizy realizacji nowego miejscowego planu.

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

Problem monitorowania realizacji ustaleń planu miejscowego powstaje z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały w sprawie planu, to jest 14 dni po opublikowaniu tej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przepis art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ sporządzający plan miejscowy do okresowej analizy aktualności planu miejscowego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena ta dotyczy pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego w tym realizacji zasad wynikających z potrzeby ochrony środowiska.

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

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

Źródłami informacji do przeprowadzenia analizy mogą być między innymi:

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

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

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

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

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

10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

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

11. Streszczenie prognozy.

Opracowanie stanowi prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 8, położonego w rejonie kolejki wąskotorowej.

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

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

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

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było:

- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- objęcie obszaru jednolitymi uregulowaniami, prawnymi na którym obowiązuje 6 odrębnych uchwały w sprawie planów miejscowych (zmian planów) sporządzonych w okresie ostatnich 24 lat.

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest antropogenicznie zmienione. Dominują tereny rolnicze, porolne z niewielkimi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Na terenach niezabudowanych dominują grunty agrocenozy niskiej jakości. Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody ustanowione przepisami odrębnymi

Zidentyfikowane zagrożenia środowiska są typowe dla obszaru położonego w strefie peryferyjnej do centrum usługowego miasta.

Obiekty szczególnie szkodliwe lub uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców nie występują. Negatywne oddziaływanie drogi Nr 72 jest ograniczone do niewielkiego fragmentu przy ul. Jeżowskiej.

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

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

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

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w zestawieniu ze stanem użytkowania, przedstawia poniższe zestawienie.

Klasa przeznaczenia terenu	Projekt planu Pow. w ha	Udział %	Stan użytkowania Pow. w ha	Udział %
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	41,00	43,7	1,73	2,0
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,28	3,4		
Teren usług	1,86	2,0	1,60	1,7
Teren produkcji	0,86	0,9		
Tereny komunikacji (drogi)	10,57	11,3	0,16	0,2
Kolejka wąskotorowa	1,58	1,7	1,52	1,6
Tereny gruntów ornych oraz upraw lub lasów	23,22	24,8	85,17	90,7
Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	8,71	9,3		
Zabudowa zagrodowa	1,80	2,0	1,51	1,6
lasy	0,88	0,9	2,07	2,2
Ogółem obszar	93,76	100	93,76	100

Wpływ planowanych do realizacji funkcji zabudowy, będzie miał charakter lokalny, o małym zasięgu oddziaływania na otoczenie, ale stosunkowo dużej skali w strukturze miasta. Powstanie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wielkości około 470 działek budowlanych. Wzrośnie oferta pod realizację kolejnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

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

Przeprowadzone analizy:

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

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

12. Uwzględnienie uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego wraz prognozą wpływu na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu od 12 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. Termin zbierania uwag do 3 marca 2026 r. Wpłynęły uwagi wyłącznie do projektu planu miejscowego. W wyniku uwzględnienia uwag nastąpiła modyfikacji przebiegu dróg osiedlowych a co za tym idzie kształtu kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w zestawieniu ze stanem użytkowania, przedstawia poniższe zestawienie.

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w m ²	Udział %
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	32228	3,4
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	405035	43,7
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej	21965	2,4
Teren usług	18331	2,0
Teren usług lub produkcji	8574	0,9
Teren dróg publicznych	90782	9,8
Teren komunikacji wewnętrznej	5358	0,6
Teren komunikacji kolejowej	15836	1,7
Teren rolnictwa z zakazem zabudowy	87141	9,4
Teren gruntów rolnych oraz upraw lub lasu	232121	25,1
Teren lasu	8929	1,0
Ogółem	926300	100

Z porównania zestawień wynika, że nastąpiły minimalne korekty powierzchni poszczególnych klas przeznaczenia terenu.

Wpływ planowanych do realizacji funkcji zabudowy w nowej wersji, będzie miał w dalszym ciągu charakter lokalny, o małym zasięgu oddziaływania na otoczenie, ale stosunkowo dużej skali w strukturze miasta. Powstanie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wielkości około 470 działek budowlanych. Wzrośnie oferta pod realizację kolejnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

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

ANDRZEJ BARGIEŁA
99-400 Ławieź, ul. Kaźmierczaka Nr 9
tel. Kofit: 001-39-45-43
barg@op.pl

Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymogi art. 74a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Rawa Mazowiecka, dnia 25 maja 2026 r.

Andrzej Bargieła
mgr inż.

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