

**UCHWAŁA NR XXXII/176/13**  
**RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 28 listopada 2013r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) oraz art.12 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013r, poz. 21 i 405) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwała, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, wg załącznika Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Przyjmuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka w skład, którego wchodzi:

- 1) tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka - "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki rozwoju" w skali 1:20 000, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XLII/207/2006 Rady Gminy w Rawa Mazowiecka z dnia 25 października 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rawa Mazowiecka.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/176/13  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
z dnia 28 listopada 2013r.

## LISTA

### NIE UWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA MAZOWIECKA

Nr pisma	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie uwagi
1	2	3	4	5	6	7
8	07.10.2013r	Rada Sołecka wsi Konopnica	Wg zał. Kopii pisma	Działki Nr 492/3, 494/3, 495/3, 497/3, 673, 676/3, 765, 780/3, Działki Nr 478 do 486	BP Dz. 478 – B1, pozostałe - BP	Odrzucona w zakresie działek Nr 479/2 do 486.

Oznaczenia w kolumnie 6:

B1- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

BP- Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RAWA MAZOWIECKA**

**POWIAT RAWSKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**UZASADNIENIE**

**Podjęcia uchwały w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka.**

(informacja o podstawowych ustaleniach zawartych w studium)

Organ sporządzający studium:

Projektant:

Przewodniczący Rady Gminy

Rawa Mazowiecka, listopad 2013r.

## Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
	Wstęp uzasadnienia.	2
	Podstawowe ustalenia zawarte w studium.	3
1.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	3
1.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	5
1.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	10
1.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	14
1.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	16
1.5.	Obszary ochrony środowiska.	16
1.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	16
1.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	20
1.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	21
1.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	22
1.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	23
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	25
2.	Polityka rozwoju przestrzennego.	26
2.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	26
2.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	26
2.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	26
2.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	26
2.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	26
2.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .	26
2.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	27
2.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	27
2.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	27
2.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej	27
2.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	27
2.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	27
2.13.	Szczególne obszary problemowe.	28
3.	Synteza i wnioski.	28
3.1.	Synteza ustaleń studium.	28
3.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	29
3.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	29
	Podsumowanie	30

**Wstęp uzasadnienia.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie projektu STUDIUM jest wyrazem realizacji Uchwały Nr V/16/11 z dnia 28 stycznia 2011r w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/207/2006 Rady Gminy w Rawa Mazowiecka z dnia 25 października 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka.

Przyjęcie studium było przedmiotem obrad Rady Gminy Rawa Mazowiecka Uchwałą Nr XXVIII/154/2013 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 26 kwietnia 2013r. Z uwagi na błędy proceduralne i merytoryczne, Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 czerwca 2013r stwierdził nieważność uchwały. Dokumentację uzupełniono o aktualne granice złóż geologicznych oraz obszarów i terenów górniczych, ponowiono procedurę opiniowania w zakresie strategicznej oceny wpływu na środowisko oraz ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt studium. Przeprowadzono dyskusję publiczną i zebrano uwagi do projektu STUDIUM. W okresie wyłożenia oraz w terminie składania uwag wpłynęło 11 pisma zawierające uwagi do treści studium. Uwagi zostały rozpatrzone w sposób następujący.

**Uwaga Nr 1.**

W piśmie wnosi się o ustalenie kierunków rozwoju umożliwiających przeznaczenie terenu na fragmentach przylegających do dróg pod zabudowę (w piśmie nie określono funkcji zabudowy). Rysunkiem studium wskazano na fragmentach działek kierunki rozwoju o symbolach B1 (przy drodze Nr 4116E) oraz B2 przy drodze gminnej we wsi Głuchówek. Wyłożony projekt studium spełnia oczekiwania zawarte w piśmie. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 2.**

W piśmie wnosi się o zniesienie zakazu odprowadzania ścieków do gruntu przez drenaż rozsączający. W treści projektu studium określono zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszczające zastosowanie w planie miejscowym lokalnych urządzeń (przedomowych oczyszczalni) przy zachowaniu przepisów odrębnych. Wyłożony projekt studium spełnia oczekiwania zawarte w piśmie.

**Uwaga uwzględniona.****Uwaga Nr 3.**

W piśmie wnosi się o przyspieszenie sporządzenia zmiany planu miejscowego na działce Nr 225 w Głuchówku. W części przylegającej do drogi gminnej w projekcie studium wyznaczono strefę B2, zgodną z wnioskiem. Wyłożony W zakresie terminy zmiany planu uwaga nie dotyczy treści projektu studium. projekt studium spełnia oczekiwania zawarte w piśmie. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 4.**

Mieszkańcy wsi Zagórze wnoszą o wykreślenie z rysunku studium na terenie wsi Zagórze strefy BPR, umożliwiającej przeznaczenie terenu pod realizację obiektu produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP. Uwaga jest uzasadniana zagrożeniem środowiska ze strony obiektów inwentarskich. Po analizie szczegółowej położenia strefy BPR w Zagórze potwierdzono zastrzeżenia zawarte w piśmie. Należy się spodziewać spływu powietrza zanieczyszczonego odorami przy kierunku wiatrów z północy i wschodu w szczególności w okresach letnich.

**Uwaga wskazana do uwzględnienia.****Uwaga Nr 5.**

W piśmie wnosi się o rozszerzenie strefy B2 na działkę Nr 596/12. Działka położona jest stycznie do strefy B2 przy drodze utwardzonej. W części chroniona ekranem akustycznym od drogi ekspresowej. Nie występują przeciwwskazania do uwzględnienia uwagi. Przy lokalizacji obiektów mieszkalnych wymagane będzie usytuowanie w terenie chronionym ekranem. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 6.**

W piśmie wnosi się o rozszerzenie strefy B2 na działkę Nr 596/10. Działka położona jest stycznie do strefy B2 przy drodze utwardzonej. W części chroniona ekranem akustycznym od drogi ekspresowej. Nie występują przeciwwskazania do uwzględnienia uwagi. Przy lokalizacji obiektów mieszkalnych wymagane będzie usytuowanie w terenie chronionym ekranem. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 7.**

W piśmie wnosi się o przekształcenie działki pod zabudowę mieszkaniową. Rysunkiem studium wskazano na fragmentach kierunki rozwoju o symbolach B1. Wyłożony projekt studium spełnia oczekiwania zawarte w piśmie. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 8.**

Rada Sołecka Konopnica wnosi o likwidację nowych obszarów BP w projekcie studium (działki Nr 492/3, 494/3, 495/3, 497/3, 673, 676/3, 765, 780/3). Tereny, których wniosek dotyczy położone są po północno-zachodniej stronie zabudowanych terenów produkcyjnych (po zakładzie mięsny) oraz południowej stronie oczyszczalni ścieków. Z uwagi na brak wniosków o ustalenie kierunku rozwoju BP proponuje się uwzględnienie uwagi. **Uwaga w tej części uwzględniona.**

Jednocześnie wnosi o ustalenie kierunku rozwoju B1 dla działek Nr 478 do 486. Na rysunku studium dla działki Nr 478 określono kierunek rozwoju B1. Dla pozostałych – BP. Kierunki rozwoju są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Nie proponuje się uwzględnienia uwagi w zakresie działek Nr 479 do 486 ze względu na następujące przesłanki:

- zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego teren jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną magazyny i składy, zmiana kierunku rozwoju na mieszkaniowy naruszy prawa nabyte właścicieli nieruchomości,
- teren położony jest pomiędzy istniejącymi zakładami przemysłowymi, miejska oczyszczalnia ścieków, biogazownia, „LOGIS”, Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „ERBEDIM” Sp. z o.o., Wytwórnia Mas - Bitumicznych i Betonu w Konopnicy, ARCELOR KONSTRUKTION,
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej do wnętrza kompleksu przemysłowego jest sprzeczne z zasadami rozwoju urbanistycznego obszaru i może wprowadzić konflikty powodujące likwidację działalności w ww przedsiębiorstwach po wybudowaniu wnioskowanego osiedla,
- przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową stwarza zobowiązania finansowe samorządu z tytułu budowy dróg i uzbrojenia w sieci o wielkości średnio 0,5 mln zł na hektar.

**Uwaga w zakresie działek Nr 479 do 486 do odrzucenia.**

**Uwaga Nr 9.**

W piśmie wnosi się o pozostawienie starych zapisów studium. Jeżeli jest taka możliwość wg. nowych oznaczeń to dostosować zapis w projekcie studium do ustaleń obowiązującego planu. Dz.nr 103 jest zabudowana i zgodnie z obowiązującym planem istnieje możliwość zabudowy w istniejącym siedlisku, natomiast działka nr 111 nie ma dostępu do drogi publicznej. Obydwie działki położone są w strefie R3 w której możliwe jest przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową pod warunkiem uregulowania przez właściciela dostępu komunikacyjnego do nieruchomości. Wyłożony projekt studium spełnia oczekiwania zawarte w piśmie. **Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 10.**

W piśmie wnosi się o uwzględnienie w projekcie studium – (na obecnie obowiązującym w planie obszarze 40.16.PU) możliwość zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość położona jest w paśmie zabudowy zagrodowej i nie występują przeciwwskazania do zmiany strefy z BP na B2.

**Uwaga uwzględniona.**

**Uwaga Nr 11.**

W piśmie wnosi się o rozszerzenie strefy B2 na działkę Nr 596/14. Działka położona jest stycznie do strefy B2 przy drodze utwardzonej. W części chroniona ekranem akustycznym od drogi ekspresowej. Nie występują przeciwwskazania do uwzględnienia uwagi. Przy lokalizacji obiektów mieszkalnych wymagane będzie usytuowanie w terenie chronionym ekranem. **Uwaga uwzględniona.**

Załącznik Nr 1 do uchwały zawiera nieuwzględnioną uwagę Nr 8 w zakresie działek Nr 479 do 486 do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Rawa Mazowiecka.

## **Podstawowe ustalenia zawarte w studium.**

### **1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych gminy. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja jaką będzie pełnić gmina. Opierając się na analizie stanu zagospodarowania gminy można zestawić mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia oraz misję gminy.

#### Mocne strony:

- korzystne położenie geograficzne z komunikacyjną spójnością z innymi regionami,
- ludność jako kapitał miejscowości z tendencją wzrostową populacji,
- uzbrojone w podstawowe media tereny w tym wysoki stopień zwodociągowania terenów zabudowy,
- dobry stan środowiska, bez przekroczeń norm czystości powietrza i wód za wyjątkiem obszarów stycznych do dróg ekspresowej i krajowej,
- brak emitorów uciążliwych dla środowiska (przemysłowych),

- Rawa Mazowiecka stanowi zaplecze handlowe, instytucjonalne, edukacyjne, sportowe dla ludności gminy,
- posiadanie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego na 98% obszaru gminy,
- oferta terenów pod rozwój aktywności gospodarczej,
- korzystne warunki przyrodnicze sprzyjające rozwojowi rolnictwa ekologicznego oraz rozwojowi agroturystyki i wypoczynku.

#### Słabe strony:

- starzenia się społeczeństwa,
- niedostatecznie rozwinięta baza turystyczno-noclegowa i gastronomiczna,
- duże ukryte bezrobocie,
- niskie zarobki, praca na czarno, ubożenie społeczeństwa,
- niskie dochody gminy,
- ubożenie części społeczeństwa lub niemożliwość radzenia sobie w społeczeństwie kapitalistycznym,
- niekorzystna struktura usług (przewaga usług nierynkowych),
- umiarkowane tempo rozwoju średniej i drobnej przedsiębiorczości,
- niedoinwestowanie w zakresie gospodarki ściekowej i proekologicznych źródeł energii,
- niski poziom segregacji odpadów,
- niedostateczne wykorzystanie potencjalnych możliwości w zakresie rozwoju turystyki i agroturystyki.

#### Szanse:

- możliwość powiązania kapitałowego producentów rolnych z przetwórstwem,
- postępująca modernizacja i rozwój placówek oświatowych, kulturalnych i sportowych zgodnie ze zmieniającymi się zapotrzebowaniami rynku pracy i nowymi potrzebami cywilizacyjnymi,
- poprawa estetyki miejscowości,
- szanse na dalszy rozwój małych przedsiębiorstw,
- zahamowanie trendu wzrostu bezrobocia,
- nowe inwestycje w strefach przemysłowych,
- dobre warunki rozwoju sportów popularnych i rekreacji,
- wzmocnienie tendencji do samo-zatrudnienia w sektorze usług oraz handlu.
- postępowanie procesu decentralizacji państwa (zwiększenie dochodów własnych samorządu),
- dostęp do środków zewnętrznych (fundusze strukturalne, środki budżetu państwa),
- rozwój infrastruktury technicznej w tym gazyfikacja gminy,
- rozwój infrastruktury turystycznej,
- zalesianie gruntów rolnych w niższych klasach bonitacyjnych oraz wykorzystanie już istniejących zasobów leśnych,
- rozwój agroturystyki i gospodarstw ekologicznych i małej przedsiębiorczości.

#### Zagrożenia:

- postępujący proces starzenia się ludności, szczególnie na wsiach i ujemny przyrost naturalny,
- drenaż ludności o wysokich kwalifikacjach do większych ośrodków (w tym Rawy Mazowieckiej, Warszawy i Łodzi),
- narastanie pasywnych i roszczeniowych postaw społecznych,
- niedostosowanie kwalifikacji zawodowych do wymagań rynku pracy,
- niestabilność gospodarcza i finansowa związana z kryzysami finansowymi w skali świata,
- możliwość utraty pracy przez zatrudnionych i nieopłacalność małych gospodarstw w rolnictwie,
- brak wyraźnej dynamiki wzrostu miejsc pracy,
- brak środków finansowych i warunków tworzonych przez państwo do wspierania inwestycji,
- ograniczone możliwości zbytu produktów rolnych,
- trudności w pozyskiwaniu dofinansowania na duże inwestycje infrastrukturalne,
- niski dochód własny w przeliczeniu na jednego mieszkańca,
- pogorszenie stanu bezpieczeństwa z uwagi na wzrost ruchu na drogach.

#### **Cele rozwoju gminy Rawa Mazowiecka.**

##### Cele nadrzędne

Kształtowanie obszaru jako dynamicznie rozwijającego się, wielofunkcyjnego i zintegrowanego z ośrodkiem miejskim:

- dbającego o wzrost poziomu życia mieszkańców,
- chroniącego wartości historyczne i przyrodnicze
- tworzącego sprzyjające warunki dla rozwoju przedsiębiorczości,
- tworzącego sprzyjające warunki dla rozwoju rekreacji,
- wspierającego rozwój szkolnictwa, kultury oraz sportu,
- otwartego na inwestorów.

Głównymi celami rozwoju społecznego i gospodarczego są:

- utrzymanie optymalnego poziomu warunków gospodarowania w obszarach rolniczej sfery produkcyjnej,
- zrównoważenie rozwoju gminy w zakresie ekologicznym i funkcjonalnym,
- rozwój węzłowych ośrodków sieci osadniczej gminy w zakresie mieszkalnictwa i miejsc pracy,
- określenie warunków i stymulowanie rozwoju sfery usług rolniczych i społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wsi Kurzeszyn.

Dla realizacji celów przyjmuje się szczegółowe zasady zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do gospodarowania przestrzenią:

- racjonalizacji wykorzystania przestrzeni i oszczędnej gospodarki zasobami poprzez intensyfikację użytkowania terenów,
- minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych a w szczególności wywołujących negatywne skutki środowiskowe,
- dążenia do wielofunkcyjności poszczególnych obszarów zabudowy, zmniejszającej potrzeby transportowe i integrującej przestrzennie, społecznie i kulturowo.

Powyższe główne cele przekładają się na cele szczegółowe obejmujące wszystkie ważniejsze sfery życia gminy.

**Cele ekonomiczne obejmują:**

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój nowych małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych,
- rozwój usług o znaczeniu lokalnym,
- restrukturyzację rolnictwa z uwzględnieniem kierunku rozwoju produkcji zwierzęcej, warzywniczego i sadowniczego,
- promowanie zalesień gruntów rolnych na których zaniechano produkcji polowej.

**Cele społeczne obejmują:**

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- zapewnienie stanu wyposażenia w usługi zaspokajające potrzeby lokalne,
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

**Cele przyrodnicze obejmują:**

- zahamowanie procesów degradacji środowiska,
- zachowanie istniejących wartości środowiska,
- ochronę zasobów będących podstawą rozwoju,
- poprawę zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
- zachowanie wartości krajobrazowych, krajoznawczych i rekreacyjnych,
- ochronę złóż kopalin.

**Cele kulturowe obejmują:**

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu przyrodniczo - kulturowego,
- poprawa kondycji środowiska kulturowego,
- rozszerzenie zakresu prawnej ochrony obiektów i zespołów zabudowy.

**Cele przestrzenne obejmują:**

- uporządkowanie struktury zabudowy gminy,
- wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

### **1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.**

**Kierunki zmian w sieci osadniczej.**

Na sieć osadniczą gminy Rawa Mazowiecka składa się 54 miejscowości (38-sołectw) o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie sieci bezpośredni wpływ mają:



- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (drogi powiatowe),
- jakość środków produkcji rolnej,
- położenie w stosunku do kompleksów leśnych i rzek,
- posiadanie historycznych i kulturowych zasobów.

Nie zakłada się łączenia jednostek osadniczych (sołectw) z uwagi na zmiany potencjału ludnościowego.

Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
1.	Bogusławki Duże	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
2.	Bogusławki Małe	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
3.	Boguszyce	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze krajowej Nr 72.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
4.	Boguszyce Małe	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
5.	Byszewice	Rolnictwo. Zabudowa fermowa.	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Leśnictwo.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
6.	Chrusty	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza niskiej jakości. Obszar styczny do kompleksów zabudowy mieszkaniowej miasta Rawa Mazowiecka.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7.	Dziurdzioly	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości. Udokumentowane złoża geologiczne.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Eksploatacja kopalni pospolitych.
8.	Gaj	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
9.	Garłów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, i usługi lokalne.	Agrocenoza niskiej jakości. Zabytkowy kościół.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
10.	Głuchówek	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze wojewódzkiej Nr 726.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
11.	Helenów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Nie występują.
12.	Huta Wałowska	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
13.	Jakubów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.
14.	Janolin	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
15.	Julianów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa, bazy magazynowe.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy węźle na drodze ekspresowej.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - zakładów produkcyjnych i usługowych.
16.	Julianów Raducki	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa i rekreacji indywidualnej.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
17.	Kaleń	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
18.	Kaliszki	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
19.	Konopnica	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa oraz produkcyjna. Miejska oczyszczalnia ścieków.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Udokumentowane złoża geologiczne.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - zakładów produkcyjnych i usługowych, - eksploatacji kopalin. Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
20.	Księża Wola	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa i rekreacji indywidualnej.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Zabudowa rekreacyjna w paśmie zabudowy zagrodowej.
21.	Kurzeszynek	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.
22.	Leopoldów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
23.	Linków	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej
24.	Lutkówka	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Udokumentowane złoża geologiczne.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Eksploatacja kopalin pospolitych.
25.	Małgorzatów	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
26.	Matyldów	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze wojewódzkiej Nr 726.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.

Lp.	Nazwa miejscowości (obręb)	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
27.	Niwna	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze wojewódzkiej Nr 707.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
28.	Nowa Rossocha	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza dobrej i średniej jakości.	Nie występują.
29.	Nowa Wojska	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza dobrej i średniej jakości.	Nie występują.
30.	Nowy Kurzeszyn	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
31.	Nowy Głuchówek	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze wojewódzkiej Nr 726.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
32.	Pasieka Wałowska	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza niskiej jakości. Położenie w styczności z zabudową miasta Rawa Mazowiecka.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
33.	Podlas	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa, bazy magazynowe.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie w rejonie oddziaływania węzła „Katowicka” na drodze ekspresowej.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - zakładów produkcyjnych i usługowych.
34.	Pokrzywna	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Położenie przy drodze wojewódzkiej Nr 707.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - zakładów produkcyjnych i usługowych.
35.	Przewodowice	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i rekreacji indywidualnej.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.

Lp.	Nazwa miejscowości (obręb)	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
36.	Pukinin	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Rejonowe składowisko odpadów.	Agrocenoza niskiej jakości. Położenie w styczności z zabudową miasta Rawa Mazowiecka.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
37.	Rogówiec	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Nie występują.
38.	Rossocha	Rolnictwo	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ośrodek doświadczalny rolnictwa.	Agrocenoza dobrej i średniej jakości.	Nie występują.
39.	Soszyce	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.	Agrocenoza dobrej i średniej jakości. Położenie przy drodze krajowej Nr 72.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
40.	Stara Rossocha	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza dobrej i średniej jakości.	Nie występują.
41.	Stara Wojska	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Udokumentowane złoża kruszyw.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowych. Eksploatacja kopalni. Energetyka wiatrowa.
42.	Stare Byliny	Rolnictwo i rybactwo.	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Ośrodek gospodarstwa rybackiego.	Agrocenoza niskiej jakości. Znaczne obszary pod stawami.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Zabudowa rekreacyjna.
43.	Stary Dwór	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
44.	Stary Kurzeszyn	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
45.	Ścieki	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Ferma elektrowni wiatrowych.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowych. Energetyka wiatrowa.
46.	Świnice	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.

Lp.	Nazwa miejscowości (obrębu)	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
47.	Wałowice	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Leśnictwo.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości. Płożenie przy drodze wojewódzkiej Nr 707.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji: - mieszkaniowej jednorodzinnej, - niewielkich zakładów produkcyjnych i usługowych.
48.	Wilkowice	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Fermowa produkcja zwierzęca. Leśnictwo.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Nie występują.
49.	Wołucza	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości. Udokumentowane złoża geologiczne.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Eksploatacja kopaliny pospolitych.
50.	Zagórze	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa	Agrocenoza niskiej jakości. Położenie w rejonie węzła na drodze ekspresowej.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej. Rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych.
51.	Zarzecze	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
52.	Zawady	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza średniej i niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
53.	Zielone	Rolnictwo i leśnictwo	Zabudowa zagrodowa i rekreacji indywidualnej.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.
54.	Żydymice	Rolnictwo	Zabudowa zagrodowa.	Agrocenoza niskiej jakości.	Zalesienia gruntów o zaprzestanej produkcji rolnej.

W sieci osadniczej wiodące funkcje usług lokalnych pełnią miejscowości:

- Kurzeszyn (szkoła, kościół, handel),
- Wilkowice ze Starą Wojską (szkoła, handel),
- Boguszyce z Boguszycami Małymi i Garłowem (szkoła, kościół, handel, usługi, baza magazynowa),
- Pukinin (szkoła, handel),
- Konopnica (szkoła, handel, usługi).

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze osadniczej gminy. Obszar gminy będzie utrzymany jako sfera produkcji rolniczej i leśnej z dalszą tendencją do rozwoju rolniczej produkcji zwierzęcej. Zabudowa będzie ograniczona do pasm o dominującej zabudowie zagrodowej.

Struktura przestrzenna obszarów gminy została umocowana ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. W studium akceptowane są ustalenia planów miejscowych z niewielkimi korektami wywołanymi wnioskami inwestorów. Zmiany niewielkie mogą dotyczyć sfer rozwoju:

- mieszkalnictwa jednorodzinnego (Pukinin, Chrusty),
- zabudowy produkcyjnej magazynów i składów w obszarze oddziaływania węzła „Julianów” na drodze ekspresowej.

## 1.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Zmiany przeznaczenia terenów zostały określone w obowiązujących planach miejscowych

na obszarze gminy. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

#### Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

- wypełnienie wolnych enklaw w ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- przygotowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (Chrusty, Podlas, Boguszyce Małe, Ścieki, Wałowice, Pukinin),
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w drogi, sieci elektroenergetyczne i wodociągowe.

#### Kierunki rozwoju miejsc pracy:

##### **- w sferze produkcji rolniczej:**

- ochrona strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary R1 i R2),
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych oraz produkty na rynek aglomeracji warszawskiej,
- zmniejszanie areału gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie (rezygnacja z inwestowania rolniczego w terenach nie rekompensujących poniesionych nakładów),

##### **- w sferze produkcji nierolniczej:**

- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w paśmie oddziaływania drogi ekspresowej z węzłami „Biała” w Rawie Mazowieckiej i Julianowie (Konopnica, Julianów Jakubów, Zagórze i Przewodowice) oraz w terenach dobrze skomunikowanych drogami wojewódzkimi i powiatowymi (Boguszyce, Ścieki, Matyldów, Podlas, Nowy Głuchówek, Pokrzywna, Kurzeszyn, Boguszyce Duże),

##### **- w sferze usług:**

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- promowanie terenów o dużych walorach krajobrazowych, pod rozwój funkcji obsługi turystycznej i rekreacyjnej w tym agroturystyki (Zielone, Leopoldów, Chrusty, Przewodowice, Julianów Raducki, Małgorzatów, Stare Byliny, Zawady, Kaliszki),
- promowanie realizacji usług o znaczeniu lokalnym w Kurzeszynie, Wilkowicach, Boguszycach i Pukininie.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru gminy przypisuje się kierunki przeznaczania terenu posiadające odzwierciedlenie w sporządzanych planach miejscowych. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej gminy - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych przeznaczeniach lub zestawach przeznaczeń, wyodrębniono typy obszarów o określonym kierunku rozwoju przestrzennego.

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, wymagane odniesieniem do ustaleń planu miejscowego, wskazano na rysunku studium. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol strefy	Nazwa
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BPR	Obszary obiektów fermowych produkcji zwierzęcej.
PG	Tereny eksploatacji złóż kopali pospolitych.
KSP	Obszary obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

Symbol strefy	Nazwa
ZP	Parki.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów oraz dopuszczeniem zalesień.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych i lasów w dolinach rzek.
ZL	Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.
W	Wody w rzekach i zbiornikach wodnych.

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

Sym-bol strefy	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
B1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej. Rozwój sfery usługowej i techniczno-produkcyjnej.	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym,	- istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 10DJP, - wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu,
B2	Rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym (parkowym)	- wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu, - ograniczenie chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 40DJP,
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy zagrodowej,	- wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze) znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu.
BPR	Rozwój obiektów fermowych produkcji zwierzęcej.	- dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej z obiektami towarzyszącymi, - dopuszczalna realizacja obiektów o funkcjach produkcyjnych nie kolidujących z produkcją zwierzęcą.	

Sym- bol strefy	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie i realizacja obiektów usług w tym między innymi: sakralnych, oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia związanych bezpośrednio z obsługą mieszkańców,</li> <li>- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej,</li> <li>- wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu,</li> </ul>
BP	Rozwój pozarolniczych miejsc pracy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni,</li> <li>- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej,</li> <li>- wykluczenie realizacji budynków inwentarskich,</li> </ul>
PG	Ochrona i eksploatacja udokumentowanych złóż geologicznych.	- po zakończenia eksploatacji, użytkowanie rolnicze lub leśne,	- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z eksploatacją kopalni,
R1	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie melioracji gruntów,</li> <li>- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,</li> <li>- dopuszczalna realizacja ujęć wód,</li> <li>- dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (hodowlanych lub ogrodniczych),</li> <li>- dopuszczalna zmiana funkcji istniejącej zabudowy na mieszkaniową,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Rawa Mazowiecka o powierzchni przekraczającej 3ha,</li> <li>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2,</li> <li>- ograniczenie chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 160DJP,</li> <li>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.</li> </ul>
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie użytków kośnych w dolinach rzek i cieków,</li> <li>- dopuszczalne zachowanie istniejących zalesień oraz zadrzewień pełniących funkcje obudowy biologicznej rek i rowów,</li> <li>- dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych.</li> </ul>	- zakaz realizacji budynków za wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.



Sym- bol strefy	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
R2	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzanie melioracji gruntów,</li> <li>- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,</li> <li>- realizacja ujęć wód,</li> <li>- dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych,</li> <li>- w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa, przy zachowaniu standardów jakości środowiska,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie działki gruntu rolnego o powierzchni przekraczającej 1ha,</li> <li>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2,</li> <li>- ograniczenie chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 160DJP,</li> <li>- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz,</li> <li>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.</li> </ul>
R3	Zachowanie ekstensywnego rolnictwa. Zwiększenie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalne zalesienia gruntów rolnych,</li> <li>- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,</li> <li>- realizacja ujęć wód,</li> <li>- dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych,</li> <li>- w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa, przy zachowaniu standardów jakości środowiska.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie działki gruntu rolnego o powierzchni przekraczającej 1ha,</li> <li>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2,</li> <li>- ograniczenie chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 160DJP,</li> <li>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.</li> </ul>
ZP	Utrzymanie i rozwój terenów parkowych, zieleni dydaktycznej i ochronnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona pomników przyrody,</li> <li>- zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym,</li> <li>- dopuszczalna realizacja budynków na warunkach konserwatorskich, określonych planem miejscowym,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na obszarach parków wpisanych do rejestru zabytków lub wskazanych do ochrony działania ograniczone wyłącznie do utrzymania i rewaloryzacji.</li> </ul>
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona pomników przyrody,</li> <li>- ochrona obiektów pamięci narodowej,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz realizacji budynków nie związanych z obsługą pogrzebów i chowaniem zmarłych,</li> </ul>
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód płynących i stojących.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych rekreacją nadwodną</li> </ul>

### 1.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów budowlanych wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	symbol	nazwa.	
1	B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 5% do 100%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% w zabudowie wielorodzinnej,</li> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,</li> </ul> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,</p>
2	B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych nowej zabudowy i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej,</li> </ul> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>e) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,</p>
3	B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%,</p> <p>c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</p> <p>d) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej do 5000m<sup>2</sup>,</p> <p>e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum - 30%,</p>
4	U	Obszary usług znaczeniu lokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum - 5%,</li> <li>- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400m<sup>2</sup>,</li> </ul>
5	BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</li> <li>- połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,</li> <li>- dopuszczalne konstrukcje sferyczne,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</li> </ul>

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów budowlanych wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	symbol	nazwa.	
6	BPR	Obszary obiektów fermowych produkcji zwierzęcej.	- ograniczenie chowu (produkcji zwierzęcej) w liczbie do 160DJP, - pozostałe parametry i wskaźniki jak dla zabudowy w strefie „BP”.
7	KSP	Obszary obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	- parametry i wskaźniki jak dla zabudowy w strefie „BP”.
8	R1, R2 R3 RZ	Obszary rolnicze	- parametry i wskaźniki jak dla zabudowy w strefie „B3”.

Dopuszczalne zastosowanie innych parametrów zabudowy przy zachowaniu warunków ochrony środowiska oraz uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

#### 1.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami na obszarach:

- leśnej przestrzeni produkcyjnej (symbol ZL) za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów na terenach państwowych gospodarstw leśnych,
- trwałych użytków zielonych (symbol RZ) w terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

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

#### 1.5. Obszary ochrony środowiska.

##### 1.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- rezerwatu przyrodniczego „Rawka”,
- obszarów chronionego krajobrazu
- obszaru NATURA 2000 (PLH1000015),
- pomników przyrody,
- użytki ekologiczne.
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych klasy III,
- lasów,
- złóż geologicznych.

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

##### Rezerwat przyrodniczy „Rawka”.

W granicach rezerwatu „Rawka” znajduje się samo koryto rz. Rawki oraz pas terenu o szerokości 10m przylegający do linii brzegu rzeki i starorzeczy. Celem ochrony (Plan ochrony na lata 1996-2015, który utracił ważność na mocy art. 154 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody) jest:

- umożliwienie swobodnego biegu procesów geomorfologicznych, ekologicznych i ewolucyjnych,
- utrzymanie naturalnego koryta rzecznoego,
- utrzymanie rytmu rocznych zmian stanu wody i przepływów,
- swobodne kształtowanie się zbiorowisk roślinnych,
- utrzymanie niezmienionego stanu przyrody,
- zachowanie dotychczasowych sposobów użytkowania gruntów,
- utrzymanie małych piętrzeń rzeki i tradycyjnych budowli – młynów wodnych,
- utrzymanie różnorodności siedlisk, zbiorowisk roślinnych oraz gatunków roślin i zwierząt,

- przywrócenie czystości wód i brzegów rzeki,
- unaturalnienie składników flory i fauny.

W obszarze rezerwatu wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych zakazów:

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

W obszarze rezerwatu wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych dopuszczeń:

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

**Obszar Chronionego Krajobrazu - Bolimowsko - Radziejowicki z Doliną Środkowej Rawki oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki) – wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.**

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki" (projektowanego) znajduje się fragment obszaru gminy rozciągnięty na linii północ – południowy zachód na osi koryta rz. Rawki. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Rawki oraz ujść dopływów rzeki Białki i Krzemionki. Fragmenty Obszaru położone na terenie gminy wchodzi w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

- a) ekosystemy leśne, poprzez:
  - zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione,
  - utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych (olsach), budowę obiektów małej retencji w tym zbiorników wielofunkcyjnych wpływających na zwiększenie różnorodności biologicznej w otaczających lasach,
  - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
  - wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz ścieżki edukacyjne, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- b) ekosystemy łąkowe, poprzez:
  - przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
  - ograniczenie zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne, minimalizację mechanicznej uprawy gleb na użytkach zielonych,
  - dostosowanie terminów zabiegów agrotechnicznych do cyklu bytowania zbiorowisk fauny a w szczególności ptaków,
  - preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,

- ochronę zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez zakładanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i towarzyszących zabudowie, ochronę drzew pomnikowych i obejmowanie tą formą ochrony nowych okazów,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- utrzymywanie melioracji wodnych w ramach racjonalnej gospodarki rolnej z wykluczeniem odwadniania obszarów wodo-błotnych, torfowisk i obszarów źródliskowych,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych i składowania odpadów, rekultywacja terenów po-wyrobiskowych z utrzymaniem wyrobisk na których wykształciły się biocenozy o znacznej różnorodności,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych korytarzy ekologicznych w szczególności wzdłuż rz. Rawki, Białki, Krzemionki i Czerwonki,

c) ekosystemy wodne, poprzez:

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

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

#### **Obszar NATURA 2000 (PLH1000015).**

Obszar NATURA 2000 (PLH1000015) obejmuje fragment doliny rz. Rawki od wsi Żydomice do północnej granicy gminy (wsi Wołucza). Cały obszar położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu. Warunki zagospodarowania jakie obowiązują w obszarze chronionego krajobrazu wyczerpują wskazania dla ochrony obszaru NATURA 2000. Poza wymienionymi zakazami dla obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy:

- podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- zmniejszania zadrzewienia obszarów, z utrzymaniem wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

#### **Pomniki przyrody.**

W gminie Rawa Mazowiecka ochroną prawną jako pomniki przyrody objęte zostały:

- a) w Boguszycach: - 2 kasztanowce zwyczajne,
  - dąb szypułkowy,
- b) w Julianowie - grupa drzew - 10 dębów szypułkowych,
- c) w Konopnicy - aleja składająca się ze 109 szt. drzew, w tym: 97 szt.- Lipa drobnolistna; 1 szt.- Kasztanowiec biały; 1 szt. Klon zwyczajny; 10 szt. -robinia akacja,
- d) w Kurzeszynie: - 3 lipy drobnolistna,
  - klon pospolity (zwyczajny),
- e) we wsi Podlas (Leśnictwo Chociw) – 4 dęby szypułkowe,
- f) w Żydomicach - Aleja składająca się z 71 szt. drzew, w tym: 64 szt. - lipa drobnolistna; 7 szt. - lipa szerokolistna.

Ochrona pomników przyrody dotyczy w szczególności wykluczenia zagospodarowania w ich otoczeniu powodującego:

- zmiany stosunków wodnych w glebie,
- naruszenia struktury korzeniowej,
- zmian struktury biologicznej środowiska w otoczeniu pomnika.

### **Użytki ekologiczne.**

Użytki ekologiczne w obrębie zasobów Lasów Państwowych Nadleśnictwa Skierniewice

- bagno śródleśne, Julianów (Oddział 67d),
- bagno śródleśne, Julianów (Oddział 67f),
- bagno śródleśne, Podlas (Leśnictwo Chociw, oddział 142k).

Ochrona użytku ekologicznego dotyczy w szczególności wykluczenia zagospodarowania w ich otoczeniu powodującego:

- zmiany stosunków wodnych,
- zmian struktury biologicznej środowiska w otoczeniu użytku.

### **Wody powierzchniowe.**

W dolinie rz. Rawki i jej dopływów zakłada się utrzymanie istniejących zbiorników wodnych o funkcji rolniczej (rybackiej) pełniących ochronę przeciwpowodziową i służących zwiększeniu produktywności obszarów rolniczych. Zakłada się realizację zbiornika Boguszyce o pow. ca 4,5ha z rzędną piętrzenia wody do 145m n.p.m. Realizacja nowych zbiorników winna być podporządkowana wymogom ochrony rezerwatowej rz. Rawki.

W celu ochrony wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie a w końcowym efekcie eliminację całkowitą zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych uznanych za zanieczyszczone. Działania w tym zakresie będą obejmować:

- a) utrzymanie istniejących i realizację nowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w terenach zabudowy usytuowanej strefie krawędziowej doliny rzeki,
- b) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obszarach, dla których zbilansowana ilość ścieków będzie wystarczającej dla funkcjonowania pierwszego segmentu oczyszczalni,
- c) realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej,
- d) zwiększeniu zalesienia obszarów źródłiskowych i na wododziałach,
- e) wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- f) ustaleniu, co najmniej 20m pasa bez prawa nowej zabudowy od cieków i zbiorników wodnych,
- g) modernizacji wodnych systemów melioracyjnych,
- h) zwiększeniu świadomości ekologicznej mieszkańców gminy celem eliminacji częstych zjawisk:
  - tworzenia tzw. "dzikich wysypisk śmieci",
  - zamiany starych studni na szamba bez wybetonowania dna,
  - spuszczania nieczystości z szamba do pobliskich rowów i cieków wodnych,
  - stosowania w rolnictwie i sadownictwie groźnych środków ochrony roślin,
- k) zwiększeniu ilości poddawanych oczyszczeniu ścieków sanitarno-bytowych.

### **Użytki rolnych klasy III.**

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy do głębokości nie przekraczającej 100m. od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,
- ograniczenie realizacji zabudowy nierolniczej w obszarach wytypowanych jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.
- zakazie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego III klasy bonitacyjnej i użytków zielonych oraz wszystkich gruntów ornych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska,
- zapobieganiu zmywom powierzchniowym terenów o znacznym nachyleniu poprzez odpowiednią uprawę i zadrzewienie stoków o nachyleniu większym od 12°.

### **Lasy.**

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach, o ochronie przyrody oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na prowadzeniu trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej

zmierzającej do ukształtowania struktury lasów oraz ich zdolności do spełniania wszystkich funkcji ochronnych i gospodarczych, w tym w szczególności:

- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarząb pospolity, kruszyna tarnina,
- utrzymania produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymania i wzmacniania długofalowych i wielostronnych korzyści społeczno-ekonomicznych płynących z lasów,
- zaniechaniu zalesiania polan śródleśnych mających znaczący wpływ na różnorodność biologiczną kompleksów.

### **Złoża geologiczne.**

W obszarze gminy podlegają ochronie udokumentowane złoża kopalin w miejscowościach: Wołuczka, Kurzeszyn, Stara Wojska, Linków, Konopnica i Dziurdziół.

Na rysunku studium określono granice:

- a) stref złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych (istniejących, wyeksploatowanych i potencjalnych),
- b) tereny eksploatacji złóż kopalin,
- c) udokumentowanych złóż kopalin.

Na obszarze gminy ustala się następujące zasady ochrony złóż kopalin:

- na obszarach udokumentowanych złóż kopalin a jeszcze nie wyeksploatowanych, obowiązuje zakaz realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień, z wyjątkiem obiektów związanych z eksploatacją złoża,
- w granicach obszarów potencjalnego występowania złóż kopalin, dopuszczalne jest ustanawianie terenu i obszar górniczego.

Zakłada się rekultywację terenów poeksploatacyjnych o kierunku leśnym z utrzymaniem zbiorników wodnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża spod wody. Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych wymagających wyznaczenia filarów ochronnych. Nie występują wskazania co do konieczności sporządzenia planu miejscowego terenu górniczego z wyjątkiem terenów górniczych położonych bliżej niż 100m od istniejących siedlisk, dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Poza określonymi strefami złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych (istniejących, wyeksploatowanych i potencjalnych) dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowy obszarów eksploatacji kopalin w obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem R2 i R3 oraz wyjątkowo na istniejących użytkach leśnych (ZL) w sytuacji udokumentowania złoża kopalin.

### **1.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.**

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

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

Na obszarze gminy Rawa Mazowiecka wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku form terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
  - granica pomiędzy łąkami w dolinie rzeki Rawki i jej dopływów a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
  - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:
  - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
  - zabudowę sakralną oraz cmentarze,
- d) stanowiska archeologiczne,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
  - układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
  - kompleksy leśne.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- ograniczanie zmian na cele nierolnicze i nieleśne w krajobrazie rolniczym,
- zaniechanie wprowadzania i stosowania dużych upraw monokulturowych pozbawiających krajobraz rolniczy urozmaicenia i zróżnicowania,
- koncentracja zabudowy w istniejących, ukształtowanych jednostkach osadniczych przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu wiejskiego,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym.

#### **1.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zasadą rozwoju przestrzennego gminy będzie ochrona tych wartości kulturowych, które podnoszą jego atrakcyjność i promują rozwój funkcji turystyczno-krajoznawczej. Najbardziej cenne elementy zagospodarowania skupione są w miejscowościach – siedzibach dworów. Obszary te jak i obszary położone w otoczeniu obiektów zabytkowych podporządkowane są rygorom ochrony konserwatorskiej. Do najważniejszych zasad ochrony, jakie winny obowiązywać należą:

1) ochrona niżej wymienionych obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- Boguszyce – kościół wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 258/195 z dnia 27.12.1967 r.,
- Boguszyce – dzwonnica wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 762/226 z dnia 27.12.1967 r.
- Boguszyce – cmentarz przykościelny wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 991 z dnia 01.03.1995 r.
- Byliny Stare – dwór i spichlerz wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 514 z dnia 08.11.1978 r.
- Konopnica – park wraz ze strefą ochrony widokowej i ekologicznej, wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 479 z dnia 16.09.1978 r.
- Konopnica – aleja wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 559 z dnia 20.06.1981r.
- Konopnica – Żydymice – aleja wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 539 z dnia 05.05.1980 r.
- Kurzeszyn – kościół p.w.M.B. Królowej Polski i plebania wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 512 z dnia 08.11.1978 r.
- Kurzeszyn – cmentarz rzymsko – katolicki /część zachodnia / wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 880 z dnia 10.04.1992 r.
- Kurzeszyn – grodzisko pierścieniowate wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 759 z dnia 30.07.1984 r.
- Podlas – kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 554 z dnia 25.03.1981 r.
- Rossocha – pałac wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 466 z dnia 11.10.1977 r.
- Rossocha – park wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 480 z dnia 16.09.1978 r.
- Wilkowice – dwór wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 594 z dnia 28.07.1983r.
- Wilkowice – park wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 481 z dnia 16.09.1978 r.
- Rogowska kolejka wąskotorowa, wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 1000 z 31.12.1996 r.

2) ochrona niżej wymienionych obiektów zakwalifikowanych do gminnej ewidencji zabytków:

- Konopnica – kapliczka przydrożna z 1908r.
- Wałowice – magazyn stacji uzdatniania wody,
- Boguszyce – dwór, spichlerz, plebania (Garłów), młyn (Boguszyce Małe),
- Zarzecze – cmentarz rzymsko-katolicki,
- Byliny Stare – kapliczka przydrożna i park,
- Pokrzywna – park, spichlerz, i pozostałość zespołu dworskiego nr 26,
- Pukinin – budynek szkoły,
- Kurzeszyn – 2 kapliczki przydrożne, kapliczka pańszczyźniana, dom mieszkalny Nr 44,
- Zawady – domy mieszkalne Nr 6, 7, 9, obora Nr 7,
- Dziurdzioly – domy mieszkalne Nr 26, 36, obora Nr 26,
- Zielone – dom mieszkalny i stodoła (działka ewidencyjna Nr 161),
- Wilkowice - kapliczka przydrożna,
- Gaj – dom mieszkalny Nr 1,
- Wołucza - kapliczka przydrożna, kapliczka pańszczyźniana,



- Stara Wojska - kapliczka przydrożna;
  - Niwna: - budynek dawnej szkoły, zespół dworski, dwór murowany, oficyna drewniana i spichlerz,
  - Małgorzatów: - dom mieszkalny,
  - Księża Wola: - kapliczka przydrożna,
  - Pokrzywna: - dom mieszkalny 22,
  - Rossocha: - pozostałość zespołu dworskiego, czworak,
  - Stara Wojska - dom mieszkalny 34.
- 4) ograniczenie inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych a w sytuacji wystąpienia takiej konieczności, przeprowadzania ratowniczych badań wykopaliskowych przed podjęciem działań inwestycyjnych na warunkach właściwych przepisów;
- 5) na sąsiadujących ze stanowiskami archeologicznymi terenach (wg rysunku studium) obejmujących obszar:
- 1,6 ha w zakresie stanowiska z epoki kamienia,
  - 1,5 ha dla epoki brązu i żelaza, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza oraz określanego jako pradzieje będącego śladem osadnictwa lub cmentarzyskiem,
  - 9 ha dla epoki brązu i żelaza, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza oraz określanego jako pradzieje będącego osadą,
- obowiązuje zasada ustanawiania nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych,
- 6) wprowadzenie obszarów ochrony w otoczeniu stanowisk archeologicznych do treści planów miejscowych wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych wskazujących na konieczność wprowadzenia nadzoru archeologicznego.
- W ustaleniach planów miejscowych należy zastosować poniższe zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
- a) dla utrzymania ciągłości historycznej użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, najbardziej właściwe jest ustalenie przeznaczenia nawiązującego do pierwotnych funkcji użytkowych,
- b) parki zabytkowe winny stanowić niepodzielną działkę ewidencyjną z przeznaczeniem pod zieleń parkową z zachowaniem lub odtworzeniem zabudowy dworskiej,
- c) dla niżej wymienionych zabytków należy określić strefy ekspozycji rysunkiem planu miejscowego w których ograniczona zostanie zabudowa a istniejąca podporządkowana warunkom ekspozycji:
- a) Boguszyce – kościół, dzwonnica i cmentarz przykościelny od strony:
- drogi powiatowej Nr 4310E z kierunku północnego i południowo-zachodniego,
  - drogi gminnej Nr 113112E z kierunku zachodniego,
  - z drogi wiejskiej wsi Garłów z kierunku południowo-wschodniego,
- b) Byliny Stare – dwór i spichlerz od strony drogi powiatowej Nr 4331E z kierunku północnego,
- c) Konopnica – park wraz ze strefą ochrony widokowej i ekologicznej od strony zachodniej i południowej,
- d) Kurzeszyn – kościół p.w.M.B. Królowej Polski i plebania od strony drogi wojewódzkiej Nr 707 z kierunku południowego i północnego,
- e) Kurzeszyn – cmentarz rzymsko – katolicki od strony drogi wojewódzkiej Nr 707 z kierunku południowego,
- f) Rossocha – pałac i park od strony drogi powiatowej Nr 4309E z kierunku północnego,
- g) Wilkowice – dwór i park od strony drogi powiatowej Nr 1316E z kierunku wschodniego.
- d) na obszarach cmentarzy warunki zagospodarowania dotyczą:
- zachowania formy użytkowania,
  - porządkowania i rewaloryzacji,
  - rozplanowania terenów grzebalnych z uczytelnieniem osi i układów wewnętrznych,
  - budowy ogrodzeń z wykluczeniem prefabrykatów betonowych,
  - ochrony drzewostanu,
- e) wszelkie działania na terenach i w obiektach wpisanych do rejestru (ewidencji) zabytków wymagają nadzoru konserwatorskiego wynikającego z przepisów szczególnych.

### 1.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

#### Ustala się poniższe zasady i kierunki rozwoju sieci dróg.

##### **A.** Rozwój sieci dróg zostanie podporządkowany następującym celom nadrzędnym:

- bezkolizyjnego przeprowadzenia dróg prowadzących ruch tranzytowy poprzez obszar Gminy,
- dogodnego połączenia poszczególnych miejscowości z ośrodkiem usługowym – miastem Rawa Mazowiecka.

**B. Przyjmuje się następującą strukturę funkcjonalną dróg:**

- 1) droga ekspresowa Nr 8 Warszawa - Wrocław, o ograniczonej dostępności ruchu samochodowego z obszaru gminy Rawa Mazowiecka do węzła Julianów na przecięciu z drogą gminną (113107E);
- 2) na przecięciu z pasem drogowym drogi ekspresowej zostaną utrzymane oraz zrealizowane przejazdy w Konopnicy, Jakubowie i Przewodowicach;
- 3) droga krajowa Nr 72, Łódź – Rawa Mazowiecka, klasy droga główna o ograniczonej dostępności z docelową realizacją dróg dojazdowych obsługujących przylegające tereny zabudowy ze zjazdami na warunkach przepisów szczególnych;
- 4) drogi wojewódzkie Nr 707, Skierniewice – Nowe Miasto, Nr 725, Rawa Mazowiecka - Grójec, Nr 726 Rawa Mazowiecka – Opoczno, klasy droga główna, pełnią funkcje powiązań dróg zbiorczych i lokalnych z ośrodkiem miejskim a w sytuacji fragmentów wsi Kurzeszyn, Nowy Kurzeszyn, Niwna, Pukinin, Głuchówek, Bogusławki Małe, obsługę bezpośrednią terenów budowlanych w oparciu o zjazdy.
- 5) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będzie tworzyć sieć dróg powiatowych klasy droga zbiorcza:
  - 4118 E - Pukinin – Mogielnica,
  - 4110E – Rawa Maz. – Dziurdzioly
  - 4108E – Rawa Mazowiecka – Wałowice – Wilkowice,
- 6) układ uzupełniający obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będzie tworzyć sieć dróg:
  - a) powiatowych, klasy droga lokalna:
    - 1315E - Wysokienice – dr. kraj. nr 72 (Rawa Mazowiecka),
    - 1316E - Pod Borem – Wilkowice – Raducz,
    - 4105E - Rossocha – Wołucza – Przewodowice – Annosław – Zuski – dr. woj. 707,
    - 4109E - Kurzeszyn – Janolin,
    - 4111E - Żydomice – Konopnica,
    - 4116E - Głuchówek – Sanogoszcz – Sierzchowy (z korektą trasy w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 726),
    - 4117E – Ossowice – Komorów – Kaleń,
    - 4153E – Soszyce - Boguszyce – Podkonice,
    - 4331E - Łochów – Byliny – Zarzecze,
  - b) gminnych i ważniejszych dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku studium symbolem KD), proponowanych do nadania kategorii drogi gminnej, klasy droga lokalna lub dojazdowa.
- 3) kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg nastąpi poprzez:
  - modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych a w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
  - utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji;
- 4) kształtowanie układu obsługującego zabudowę oparte będzie o:
  - istniejące drogi publiczne z wyjątkiem drogi ekspresowej i krajowej oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne,
  - projektowane drogi w obszarach nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej;
- 5) w granicach pasów drogowych ulic i dróg zakłada realizację ścieżek rowerowych (wydzielonych lub oznaczonych na jezdni) wg zapotrzebowania.

**1.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

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

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

- utylizacji odpadów.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów:

- 1) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:
  - a) utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
  - b) dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
  - c) rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy;
- 2) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:
  - a) utrzymanie a w miarę potrzeb dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy
  - b) zachowanie trasy z utrzymaniem wymaganych stref bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych 110kV zasilających GPZ Rawa Mazowiecka,
  - c) rozwój elektroenergetyki ze źródeł odnawialnych w tym określono:
    - na rysunku studium wyznaczono granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) o mocy przekraczającej 100kW,
    - dopuszczenie ustaleniami planu miejscowego, realizacji turbin wiatrowych na terenach w obrębie wyznaczonych stref ochronnych,
    - w obszarach ograniczonych strefami ochronnymi dopuszczalne jest lokalizowanie (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych,
    - w zakresie realizacji obiektów budowlanych przekraczających wysokość 50m wymagane jest zgłoszenie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do właściwych organów wojskowych,
    - dopuszczalne jest przeznaczenie terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej nie wymagających stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w strefach BP, R2 i R3;
- 3) zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo:
  - a) sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN200 ze stacją redukcyjną w Konopnicy oraz stacją redukcyjną w Rawie Mazowieckiej przy ul. Krakowskiej,
  - c) sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia opartą o istniejące stacje redukcyjne w Rawie Mazowieckiej lub Konopnicy;
- 4) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
  - a) modernizację istniejących kotłowni w obiektach użyteczności publicznej, z przejściem w pierwszym etapie na opalanie niskoemisyjnymi czynnikami grzewczymi,
  - b) preferowanie w realizowanej zabudowie przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne,
- 5) w zakresie telekomunikacji i informatyzacji rozwój systemu obejmować będzie:
  - a) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
  - b) włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
  - c) dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
  - d) rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
  - e) dogęszczanie sieci do abonentów,
  - f) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniące środowisko zamieszkania,
  - g) budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach szczególnych w celu upowszechnienia dostępu do Internetu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) utrzymanie i w miarę zapotrzebowania rozbudowa ujęć wody i stacji uzdatniania w miejscowościach: Boguszyce, Pukinin, Wałowice, Zagórze, Wilkowice, Huta Wałowska, Kurzeszyn, Rossocha (2),

- b) rozbudowę sieci wodociągów grupowych do siedlisk dotychczas nie objętych zasilaniem,  
 c) utrzymania zasilania w wodę północnej części wsi Podskarbice Szlacheckie w gminie Regnów od strony wsi Kaleń;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków kierunki rozwoju systemu obejmą:
- rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej obejmującej zwodociągowane wsie, z wykorzystaniem istniejących oczyszczalni ścieków (Kurzeszyn, Rossocha, Konopnica), zaś w terenach podmiejskich – powiązań z obszarem miasta Rawa Mazowiecka na podstawie programu gospodarki wodno-ściekowej,
  - dla terenów mieszkalnictwa, zabudowy produkcyjno – usługowej, usługowej i obsługi turystyki, rekreacji, transportu, gdy brak jest technicznej możliwości i opłacalności odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnych, a następnie do oczyszczalni ścieków, przewiduje się możliwość budowy lokalnych urządzeń do gromadzenia ścieków (z ich okresowym wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków) lub gromadzenia i oczyszczania ścieków na własnej nieruchomości, a następnie – odprowadzania oczyszczonych ścieków do wód lub gruntu (na warunkach przepisów odrębnych), z zachowaniem wymogów ochrony wód i gruntów przed zanieczyszczeniem,
  - dla terenów zabudowy zagrodowej (na terenach R1, R2, R3 i B3) – o ile brak jest technicznej możliwości i opłacalności realizacji kanalizacji - utylizacja ścieków w oparciu o indywidualne lub lokalne systemy oczyszczania (oczyszczalnie przydomowe lub obiekty do gromadzenia ścieków z ich okresowym wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków) z lokalizacją w obrębie własnej nieruchomości, a następnie odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód lub gruntu (na warunkach i podstawie stosownych pozwoleń wodno-prawnych), z zachowaniem wymogów ochrony wód i gruntów przed zanieczyszczeniem,
- 8) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywanie separatorów w rejonie źródeł powstawania skoncentrowanych zanieczyszczeń lub na wylotach projektowanych kanałów deszczowych;
- 9) system utylizacji odpadów oparty będzie:
- a) na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
  - b) selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych,
  - c) o składowisko w Pukininie.

### **1.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

#### Rolnictwo.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami B2, B3, BPR, R1, R2, R3 i RZ. Obszar R1 to użytki rolne klasy III podlegające szczególnej ochronie z uwagi na ich niewielki udział w powierzchni gruntów rolnych.

Obszary zabudowy o symbolu B2 i B3 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej do 40DJP. Na obszarach R1 (w istniejących zagrodach), R1, R2 i R3 możliwe jest przeznaczenie terenu pod obiekty fermowe o wielkości do 160 DJP. Na fragmentach obszarów B1 i B2 wskazano rysunkiem STUDIUM tereny wymagające dodatkowego przeznaczenia planem miejscowym (zmianą obowiązującego planu miejscowego) terenów rolnych na cele nierolnicze. Większość obszarów wskazanych dotyczy:

- nowych terenów produkcyjnych w paśmie stycznym do drogi ekspresowej (Konopnica, Julianów, Jakubów, Przewodowice,
- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Chrustach.

W większości tereny są niskiej bonitacji.

W obszarach R1, R2 i R3 na których jest możliwa realizacja obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą w tym obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 40DJP lecz nie większych niż 160DJP. Zakłada się, że na obszarze gminy wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP przy zachowaniu istniejących o tej wielkości. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:

- ochronę wartości produkcyjnych gruntów o wysokiej jakości gleb,
- kontynuację melioracji na terenach wymagających uregulowania stosunków wodnych,

- utrzymanie istniejących systemów drenarskich,
- stymulowanie procesów zwiększania wielkości gospodarstw rolnych.

### Lasy.

Gmina posiada znaczny udział gruntów rolnych niskiej jakości, które posiadają predyspozycje do zalesienia w sytuacji zaniechania produkcji rolnej. Obszary rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL i R3. Zakłada się w obszarach dolin rzecznych utrzymanie istniejących zalesień i wprowadzanie obudowy drzewami stref brzegowych rzek i cieków jako obudowy biologicznej.

W obszarach tych zakłada się:

- ochronę na warunkach określonych w przepisach szczególnych i utrzymanie istniejących użytków leśnych,
- kompleksowe zalesianie gruntów porolnych o niskiej bonitacji gleb.

## **2. Polityka rozwoju przestrzennego.**

### **2.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

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

- tereny dróg gminnych i dróg wewnętrznych proponowanych do zaliczenia jako drogi publiczne, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- tereny istniejących: szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, świetlic i boisk sportowych,
- tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęcia wody i oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów oraz tereny cmentarzy.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na w strukturę przestrzenną obszaru. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów określa rysunek studium "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki rozwoju".

### **2.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

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

- obszary dróg: ekspresowej, krajowej, wojewódzkich, i powiatowych,
- miejska oczyszczalnia ścieków,
- miejskie składowisko odpadów,
- teren zabytkowej kolejki wąskotorowej.

### **2.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Obszar sporządzenia studium posiada 98% pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Z uwagi na potencjalne występowanie złóż kruszyw, które nie posiadają jeszcze udokumentowania, wprowadza się obowiązek sporządzenia zmiany planu miejscowego dla każdego udokumentowanego złoża geologicznego wskazanego do eksploatacji.

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

Na obszarze gminy Rawa Mazowiecka nie występują obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

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

### **2.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>.**

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów o możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>.

### **2.7. Obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.

### **2.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić plan (zmianę) miejscowy zagospodarowania przestrzennego.**

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących, powinno skutkować koniecznością doprowadzenia obydwu dokumentów do zgodności. Zamiar sporządzenia zmian planów miejscowych dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach planu jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a w tym:

- niewielkich fragmentów w obszarach B2,
- nowych terenów promowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i produkcyjną (B1 i BP).

### **2.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.**

W terenie gminy występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych:

- w obrębie skarpy doliny rz. Rawki w miejscowości Kurzeszyn (wschodni brzeg dolin),
- w obrębie zachodniej skarpy doliny rz. Rawki w miejscowości Wołucza,
- w obrębie eksploatowanych złóż kopalin w miejscowości Wołucza i Wojska Stara (likwidacja zagrożenia wymagana jest na etapie rekultywacji terenu po-wyrobiskowego).

Obszary osuwiskowe ujawnione na planszy uwarunkowań rozwoju przestrzennego, położone są w strefach (strefa RZ, R3 i ZL) wyłączonych z możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę.

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Rawka, Rylka, Krzemionka i Czerwonka. Granice obszarów ujawnione na planszy uwarunkowań rozwoju przestrzennego, położone są w strefach RZ i ZL, wyłączonych z możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę.

Na planszy uwarunkowań określono granice przypuszczalnego zasięgu wód powodziowych dla rz. Rawki o prawdopodobieństwie 1%. Zasięg obejmuje tereny podtopień o głębokości wód do 0,5m oraz tereny o głębszym zalewie. W obszarach zasięgu wód powodziowych wymagane jest wprowadzenie zakazów wykonywania robót i czynności określonych przepisami szczególnymi w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,
- z dopuszczeniem ww robót i czynności pod warunkiem uzyskania decyzji właściwego organu administracji zwalniającej z zakazów o ile te roboty i czynności nie utrudnią ochrony przed powodzią.

W obszarach podtopień wskazane jest:

- zachowania istniejących trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem realizacji zbiorników wodnych,
- uwzględnienia w konstrukcji budynków ochrony przed podtopieniami,
- zadrzewiania z zachowaniem swobodnego spływu wód.

Obszary w północnym odcinku rz. Rawki, są chronione zbiornikami Tatar i Dolna z zaporami czołowymi w Rawie Mazowieckiej. Dolina rz. Rylki nie jest obwałowana i mogą wystąpić podtopienia na terenach położonych w rejonie wsi Pukinin i Byszewice.

### **2.10. Obszary miejsc pamięci narodowej**

W terenie gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami szczególnymi.

### **2.11. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.**

Nie wyznacza się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. Tereny po eksploatacji kopalin w Wołuczy i Starej Wojskiej, podlegają rekultywacji w sposób określony przepisami szczególnymi.

### **2.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Tereny zamknięte nie występują na obszarze gminy Rawa Mazowiecka.

### 2.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się na obszarze gminy szczególnych obszarów problemowych.

## 3. Synteza i wnioski.

### 3.1. Synteza ustaleń studium.

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju.

Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

- stan użytkowania terenu,
- jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym jakość gleb i rozmieszczenie trwałych użytków zielonych,
- układ terenów o negatywnych warunkach fizjograficznych oraz sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana sieć osadnicza,
- położenie obszaru w stosunku do krajowego systemu komunikacyjnego,
- stan uzbrojenia obszaru gminy,
- położenie obszarów i obiektów chronionych.

Na obszarze gminy, utrzymano zasadę rozwoju terenów zabudowy w ukształtowanych ciągach przy drogach z zachowaniem historycznego centrum jakim jest miasto Rawa Mazowiecka. Układ przestrzenny obszarów o różnych kierunkach rozwoju, charakteryzuje się przemieszaniem funkcji mieszkaniowo-usługowych, w istniejących pasmach oraz koncentracją oferty zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie węzła „Julianów” na drodze ekspresowej oraz przy drodze wojewódzkiej Nr 726 (wsie Głuchówek, Matyldów i Bogusławki Małe). Treść nowej edycji STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązującego planu miejscowego oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM II edycji. Znaczące zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- określenie nowych terenów rozwoju zabudowy produkcyjnej w miejscowościach: Julianów, Matyldów i Bogusławki Duże,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- zasięgu terenów udokumentowanych złóż geologicznych oraz obszarów i terenów górniczych,
- ujęcia w treści studium wymogów ochrony obszaru chronionego krajobrazu, Natura 2000 i rezerwatu przyrodniczego „Rawka”,
- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa.

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miasto Rawa Mazowiecka jest dla gminy Rawa Mazowiecka, centrum wielofunkcyjnym o znaczeniu gminnym z ośrodkami pomocniczymi w Kurzeszynie, Wilkowicach, Pukininie, Boguszycach i Konopnicy,
- b) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do drogi ekspresowej (węzeł Julianów) i wojewódzkiej Nr 726,
- c) utrzymania rolnictwa jako dominującej funkcji obszaru,
- d) rozwoju funkcji mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej,
- e) modernizacji sieci dróg w tym:
  - dostosowanie drogi krajowej Nr 8 do klasy drogi ekspresowej,
  - dostosowanie drogi krajowej Nr 72 do klasy drogi głównej,
  - przyjęcie dla dróg wojewódzkiej klasy droga główna,
  - uporządkowanie kategoryzacji dróg publicznych z dostosowaniem odpowiedniej klasy funkcjonalno-technicznej do odpowiedniej kategorii,
- f) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym:
  - przebudowa sieci wodociągowej na obszarach gminy,
  - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjną gazu w Konopnicy i Rawie Mazowieckiej (ul. Krakowska),
  - budowa systemów kanalizacji sanitarnej na terenach promowanych do zabudowy w oparciu o miejską oczyszczalnię ścieków w Konopnicy,
- g) ochrony środowiska w tym:
  - zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu i obszaru NATURA 2000, obejmującego dolinę rzeki Rawki,
  - rezerwatu przyrodniczego „Rawka”,
  - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy,

- złóż geologicznych kruszyw,

h) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie polityki rozwoju przestrzennego w STUDIUM ustalono między innymi:

- a) tereny dla których samorząd zamierza sporządzić zmianę planu miejscowego, dotyczy to będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w tym:
  - obszary pasów drogowych dróg krajowej i wojewódzkiej,
  - obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Oceniając wpływ ustaleń studium (określających kierunki rozwoju poszczególnych obszarów a co za tym idzie przyszłe przeznaczenie terenu w planach miejscowych) na obszary chronione w tym obszar sieci NATURA 2000 – Dolina Rawki (ochrona siedlisk SOO PLH100015) należy stwierdzić, że zachowano podstawowe zasady przyjęte w dyrektywach.

Wystąpią następujące zmiany w kierunkach rozwoju przestrzennego:

- następuje ekspansja terenów budowlanych w strefach stycznych do miasta Rawa Mazowiecka (Pukinin, Konopnica, Żydomice, Wałowice, Ścieki, Boguszyce Chrusty i Podlas),
- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój sfery produkcyjno-usługowej (Konopnica, Julianów, Przewodowice,
- wytypowano znaczne tereny, które mogą być przeznaczone do zalesienia w południowej i wschodniej części gminy.

W obszarach chronionych nie zakłada się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania obszaru oraz istniejących dróg z wykluczeniem realizacji elektrowni wiatrowych w obszarach chronionych.

### 3.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Formułowanie ustaleń STUDIUM III edycji odbywało się w specyficznych warunkach do których należą:

- posiadanie przez samorząd planu miejscowego, pokrywającego w 99% obszar gminy,
- plan miejscowy, spójny z politykami i kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w STUDIUM II edycji określili większość zasad zagospodarowania w stopniu szczegółowym,
- II edycja STUDIUM oraz opracowania fizjograficzne do planów miejscowych, posiadały bogaty materiał informacyjny w szczególności dotyczący środowiska, który został pogłębiony i zaktualizowany treścią opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla całego obszaru.

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

Przyjęcie takich rozwiązań jest uzasadnione następującymi przesłankami:

- gmina położona jest na styku z podstawową siecią komunikacji krajowej,
- zbliżeniem do dużych aglomeracji miejskich Warszawy i Łodzi, co stwarza warunki antropopresji na niezabudowane tereny pod realizację inwestycji produkcyjnych i usługowych, powiązanych z zakładami funkcjonującymi w aglomeracjach lub działającymi na rzecz tych aglomeracji.

### 3.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

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

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

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

- a) formuły polityk rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,



- b) w obszarach promowanych do zabudowy obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych,
- c) linie podziału obszaru gminy na tereny struktury przestrzennej, o odmiennych politykach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
- lokalnych warunków fizjograficznych,
  - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- d) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,
- e) przy kształtowaniu drogi w planie dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- f) użyte między innymi określenia w treści studium dotyczące warunku dominującej formy zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów jest wymagana w co najmniej 65% udziale powierzchni użytkowej lub na powierzchni terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania,
- g) wskazane dwa kierunki rozwoju przestrzennego dla jednego obszaru należy rozumieć jako dopuszczenie zagospodarowania wg obydwu kierunków zamiennie a w sytuacji przeznaczenia terenu pod eksploatację kruszyw pospolitych (symbole R3,PG) z kierunkiem rekultywacji rolnym lub leśnym,
- h) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych.

## **PODSUMOWANIE**

Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia studium przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) należy stwierdzić co następuje:

- 1) projekt studium, jako dokument wskazujący kierunki rozwoju mające wprost odzwierciedlenie w sporządzanych planach miejscowych, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w planie miejscowym zostały uwzględnione:
  - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - opinie właściwych organów,
  - w trakcie procesu ponownego wyłożenia projektu studium wraz z prognozą do publicznego wglądu zgłoszono 11 pisma zawierające uwagi do projektu studium z których 10 uwag uwzględniono a 1 skierowano do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Rawa Mazowiecka,
  - z uwagi na położenie obszaru planu nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
  - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.