

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEBORÓW**

**POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

UZASADNIENIE

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

(informacja o podstawowych ustaleniach zawartych w studium)

Przewodniczący Rady Gminy

Projektant:
mgr inż. Andrzej Bargieła

Łowicz, maj 2015r.

Spis treści

Rozdział.	Strona
Wstęp uzasadnienia.	2
Podstawowe ustalenia zawarte w studium.	2
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	2
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	2
1.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	5
1.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	6
1.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.	12
1.5. Obszary ochrony środowiska.	13
1.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	13
1.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	16
1.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	17
1.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	20
1.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	22
1.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	23
2. Polityka rozwoju przestrzennego.	24
2.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	24
2.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	24
2.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	24
2.4. Dodatkowe obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przez samorząd gminy.	24
2.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	24
2.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m ² .	24
2.7. Obszary przestrzeni publicznej.	24
2.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	25
2.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.	25
2.10. Obszary miejsc pamięci narodowej	25
2.11. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	25
2.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	25
2.13. Szczególne obszary problemowe.	25
3. Synteza i wnioski.	26
3.1. Synteza ustaleń studium.	26
3.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	27
3.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	28
Rozpatrzenie uwag do projektu studium	29
Podsumowanie	45

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 (IV edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr XXIII/113/2012 z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/111/08 Rady Gminy Nieborów z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (edycja III).

Projekt STUDIUM podlegał procesowi opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu na środowisko. Przeprowadzono dyskusję publiczną i zebrano uwagi do projektu STUDIUM.

Projekt studium podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 29 stycznia do 19 lutego 2015r. Uwagi można było wnieść w okresie wyłożenia oraz w terminie do dnia 12 marca 2015r. W okresie wyłożenia wpłynęło 78 pism w których zostały zawarte uwagi szczegółowe oraz sformułowania nie dotyczące treści studium. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu pisma zawierające uwagi winny zawierać imiona i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z uwagi na powyższą treść pism rozpatrzono wyłącznie w zakresie uwag dotyczących przyjętych rozwiązań w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów. Treść rozpatrzenia zawiera tabela załączona do uzasadnienia.

PODSTAWOWE USTALENIA ZAWARTE W STUDIUM.

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obszar gminy będzie w większości utrzymany jako sfera produkcji rolniczej. W obszarze tym zabudowa będzie ograniczona do zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Większe zmiany struktury przestrzennej wystąpią w miejscowościach położonych w zbliżeniu do obszaru m. Łowicza i wynikać będą z ekspansji terenowej w sektorze mieszkalnictwa (Bobrowniki, Bełchów, Mysłaków i Nieborów) oraz obszarów położonych przy drogach krajowych i w zbliżeniu do węzła "Skierniewice" w sektorze produkcyjno-usługowym (Kompina, Bełchów, Dzierzgow).

Struktura przestrzenna pozostałych miejscowości dotycząca obszarów zabudowy została w znaczącym stopniu umocowana ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. W studium akceptowane są ustalenia planów miejscowych z niewielkimi korektami nie wpływającymi na strukturę przestrzenną. Zmiany znaczące dotyczą wyznaczenia w STUDIUM nowych terenów produkcyjno-usługowych dla których samorząd przewiduje sporządzenie zmiany planów miejscowych.

Kierunki zmian w sieci osadniczej.

Centrum administracyjno-usługowym dla gminy jest Nieborów. Na sieć osadniczą składają się miejscowości w liczbie 18 o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie sieci bezpośredni wpływ mają:

- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (PKP, drogi krajowej),
- jakość środków produkcji rolnej,
- położenie w stosunku do kompleksów leśnych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- posiadanie historycznych i kulturowych zasobów.

Nie zakłada się łączenia jednostek osadniczych. Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Lp.	Nazwa miejscowości.	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
1.	Arkadia	rolnictwo	kultura	Słaba jakość gruntów, park "Arkadia"	Zachowanie funkcji kultury. Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w pasmach istniejącej zabudowy.
2.	Bednary Kolonia	rolnictwo		Słaba jakość gruntów na fragmentach wsi.	Zachowanie funkcji rolnictwa z intensyfikacją na obszarach wysokiej jakości. Rozwój leśnictwa na gruntach niskiej jakości. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w pasmach istniejącej zabudowy.
3.	Bednary	rolnictwo	mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi	Wysoka jakość gruntów na większości obszaru wsi. Stacja kolejowa.	Zachowanie funkcji rolnictwa z intensyfikacją na obszarach wysokiej jakości. Rozwój leśnictwa na gruntach niskiej jakości. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego w pasmach istniejącej zabudowy.
4.	Bełchów	mieszkalnictwo jednorodzinne	rolnictwo, rekreacja, produkcja i usługi, leśnictwo	Stacja kolejowa. Atrakcyjne tereny rekreacyjne ze zbiornikiem wodnym. Niska jakość gleb.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w strefie oddziaływania stacji kolejowej. Rozwój zabudowy techniczno-produkcyjnej w kompleksach stycznych do węzła "Skierniewice".
5.	Bobrowniki	rolnictwo	mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi	Przystanek kolejowy. Słaba jakość gruntów.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w strefie oddziaływania przystanku kolejowego.
6.	Chyleniec	leśnictwo	rolnictwo, rekreacja indywidualna.	Słaba jakość gruntów. Sąsiedztwo kompleksów leśnych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wyłącznie na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Ochrona użytku ekologicznego "Łąki koło Chyleńca".
7.	Dzierzgów	rolnictwo	Zabudowa jednorodzinna	Słaba jakość gruntów. Pasmowa zabudowa wsi. Węzeł autostrady A2.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejącym paśmie. Ograniczenia zabudowy w korytarzu j autostrady A2. Rozwój terenów techniczno-produkcyjnych w obszarze oddziaływania węzła autostrady i drogi Nr 70.

Lp.	Nazwa miejscowości.	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
8.	Dzierżówek	rolnictwo	Usługi, zabudowa jednorodzinna	Słaba jakość gruntów. Wielopasmowa zabudowa wsi.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejących pasmach. Ograniczenia zabudowy w korytarzu autostrady A2.
9.	Janowice	rolnictwo		Słaba jakość gruntów. Pasmowa zabudowa wsi.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejącym paśmie.
10.	Julianów	rolnictwo		Wysoka jakość gruntów. Pasmowa zabudowa wsi.	Zachowanie funkcji rolnictwa z intensyfikacją na obszarach wysokiej jakości. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w paśmie istniejącej zabudowy.
11.	Karolew	rolnictwo		Słaba jakość gruntów na fragmentach wsi.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejącym paśmie.
12.	Kompina	rolnictwo	usługi	Słaba jakość gruntów na fragmentach wsi. Droga krajowa Nr 92 udostępniona poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową Nr 2714E.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejącym paśmie oraz w obszarze wokół szkoły. Promocja terenów techniczno-produkcyjnych.
13.	Michałówek	leśnictwo	rolnictwo, rekreacja indywidualna.	Słaba jakość gruntów. Sąsiedztwo kompleksów leśnych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wyłącznie na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Ochrona użytku ekologicznego "Łąki koło Chyleńca"
14.	Mysłaków	rolnictwo	Mieszkalnictwo jednorodzinne	Średnia jakość gruntów. Wielopasmowa zabudowa wsi. Przystanek kolejowy.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejących pasmach.
15.	Nieborów	rolnictwo	usługi, kultura, produkcja nierolnicza.	Centrum administracyjne. Zespół pałacowo-parkowy. Średnia jakość gruntów.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejących pasmach oraz w kompleksach "Zygmuntów" i "Brygidów". Rozwój usług związanych z obsługą turystyczną i rekreacją. Rozwój zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Lp.	Nazwa miejscowości.	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
16.	Patoki	rolnictwo		Wysoka jakość gruntów. Pasmowa zabudowa wsi.	Zachowanie funkcji rolnictwa z intensyfikacją na obszarach wysokiej jakości. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w pasmach istniejącej zabudowy.
17.	Piaski	rolnictwo		Średnia jakość gruntów.	Ograniczanie rolnictwa na rzecz leśnictwa. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w istniejących pasmach. Ograniczenia zabudowy w korytarzu autostrady A2.
18.	Sypień	rolnictwo		Wysoka jakość gruntów. Pasmowa zabudowa wsi.	Zachowanie funkcji rolnictwa z intensyfikacją na obszarach wysokiej jakości. Wprowadzanie mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w paśmie istniejącej zabudowy.

Głównymi węzłami rozwoju sieci osadniczej będą wsie: Nieborów, Bełchów, Bobrowniki, Mysłaków, Bednary i Kompina.

Wsie Michałówek i Chylenieć będą posiadały charakter rekreacyjny ze znacznym ograniczeniem zabudowy oraz funkcji rolniczej na rzecz leśnictwa.

Miasto Łowicz pełni w sieci osadniczej funkcje wiodące i oddziaływujące na obszar gminy i powiatu. Podstawowe funkcje miasta pełnione na rzecz obszaru gminy to:

- ośrodek usług społecznych o znaczeniu ponadlokalnym (ochrona zdrowia, oświata, nauka),
- miejsca pracy w sektorze pozarolniczym.

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. 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 istniejącej zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- przygotowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w Nieborowie, Mysłakowie, Bobrownikach, Bełchowie i Dzierzgowie (obszary B1),
- w obszarach zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć jako zasadę, określanie terenów pod usługi osiedlowe,
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

- w sferze produkcji rolniczej:

- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary R1 i R2) o podstawowym znaczeniu podlegać będą ochronie,
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych w Łowiczu oraz produkty na rynek aglomeracji łódzkiej i warszawskiej,
- zmniejszanie areалу 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 strategicznych terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym z siecią dróg krajowych i autostradą A2 (Kompina, Bełchów, Dzierzgow).

- w sferze usług:

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi niewielkimi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- utrzymanie istniejącej sieci usług podstawowych (szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne, kultura) z dostosowywaniem sieci do aktualnego stanu demograficznego i społecznego.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru gminy przypisuje się kierunki rozwoju posiadające odzwierciedlenie w sporządzonych planach miejscowych w ustalanych przeznaczeniach terenu. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej gminy - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych kierunkach lub zestawach kierunków rozwoju, wyodrębniono typy obszarów o określonych preferencjach i ograniczeniach.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów o preferowanych kierunkach rozwoju przestrzennego zobrazowano na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, wymagane odniesieniem do ustaleń planu miejscowego, wskazano na rysunku w skali 1:20000. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol	Kierunek rozwoju
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy zagrodowej.
MZ	Obszary zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.
MZ,ZL	Obszary zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zielenią leśną.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
U,ZL	Obszary usług o znaczeniu lokalnym z zielenią leśną.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BP,ZL	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z zielenią leśną.
BPR	Obszary zabudowy fermowej o wielkości powyżej 60DJP
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronionej.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
ZL	Obszary leśne.
ZL,B	Obszary leśne w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego z zabudową określoną ustaleniami planów miejscowych.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZP	Obszary zieleni parkowej
W	Obszary wód śródlądowych i rzeki.
ZL(EK)	Użytek ekologiczny w lasach.
RZ(EK)	Użytek ekologiczny na trwałych użytkach zielonych.

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:

Symbol typu obszaru	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 mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 20DJP.
B2	Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 40DJP.
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	- realizacja obiektów związanych z produkcją roślinną i zwierzęcą z niezbędnymi obiektami do funkcjonowania zabudowy zagrodowej, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 60DJP.
MZ	Rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach chronionych.	- dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach o zagospodarowaniu z udziałem powierzchni biologicznie czynnej minimum 90.	- ograniczenie realizacji obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska do sieci i urządzeń obsługujących zabudowę.
MZ,ZL	Rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach chronionych.	- dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach o zagospodarowaniu z udziałem powierzchni biologicznie czynnej minimum 90 i zachowaniem użytków leśnych.	- ograniczenie realizacji obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska do sieci i urządzeń obsługujących zabudowę.
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie istniejących obiektów usług w tym między innymi: oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia, sportu i rekreacji, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
U,ZL	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych z zachowaniem użytków leśnych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
BP	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, obsługi technicznej motoryzacji, magazynów, hurtowni.	- nie wskazana realizacja zabudowy mieszkaniowej.
BP,ZL	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, obsługi technicznej motoryzacji, magazynów, hurtowni z zachowaniem użytków leśnych.	- nie wskazana realizacja zabudowy mieszkaniowej.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
BPR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	- realizacja obiektów produkcji zwierzęcej,	- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej.
R1	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 150m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych.	- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.
R2	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektr. opartych na energii słonecznej.	- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.
R3	Utrzymanie ekstensywnej produkcji rolniczej. Zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- grunty rolne o niskiej jakości (klasy V i VI) do zalesienia, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, oraz opartych na energii wiatrowej w obrębie określonych rysunkiem studium stref ochronnych,	- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy V do VIz, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
ZP	Zachowanie zieleni parkowej.	- zagospodarowanie i zabudowa na warunkach konserwatorskich.	- zakaz realizacji obiektów naruszających warunki konserwatorskie.
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek.	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania.	- tereny wyłączone spod zabudowy. - zakaz zalesień.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
ZL,B	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej. Zapewnienie funkcjonowania przejść dla zwierząt nad (pod) pasem drogowym autostrady A2	- zabudowa ograniczona do terenów wskazanych ustaleniami planów miejscowych, - - gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji budynków na terenach nie wskazanych do zabudowy planami miejscowymi z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej w istniejących siedliskach rolniczych i gospodarki leśnej.
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej.	- zakaz realizacji budynków z wyjątkiem o funkcji pogrzebowej, - istniejący drzewostan do zachowania.
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej.	
ZL(EK)	Zachowanie środowiska przyrodniczego.	- zachowanie użytku ekologicznego w środowisku leśnym.	- zakaz realizacji obiektów ingerujących w środowisko przyrodnicze.
RZ(EK)	Zachowanie środowiska przyrodniczego.	- zachowanie użytku ekologicznego w środowisku trwałych użytków zielonych.	- zakaz realizacji obiektów ingerujących w środowisko przyrodnicze.

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

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej na obszarze BPK i jego otuliny.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych i pozostałych do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) nachylenia połaci dachowych budynków od 30⁰ do 45⁰,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 65% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 60% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 65% w zabudowie usług sportu i rekreacji, - 40% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, - 70% dla zabudowy rekreacji indywidualnej, <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,</p> <p>e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p> <p>f) powierzchnia działki budowlanej nowego podziału dla zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, minimum 1000m², - produkcyjno-usługowej minimum 2000m², - rekreacji indywidualnej minimum 2000m².
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej poza obszarem BPK i jego otuliny.	<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"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,</p> <p>e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p>
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji na obszarze BPK i jego otuliny.	<p>a) wskaźniki jak dla strefy B1 w obszarze BPK,</p> <p>b) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP,</p> <p>c) dopuszczalna wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>d) wysokość budynków produkcyjnych do 12m.</p>

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji poza obszarem BPK i jego otuliny	<p>a) wysokość budynków 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: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej,</p> <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, - wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>f) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP,</p> <p>g) dopuszczalna wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>h) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p>
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
MZ, MZ,ZL	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zielenią leśną	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga 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 zabudowy mieszkaniowej, minimum 90%,</p> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</p> <p>e) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,</p> <p>f) istniejące użytki leśne do maksymalnego zachowania z regulacją granicy użytku,</p> <p>g) wielkość działek budowlanych minimum 0,3ha</p>
U	Obszary usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	<p>a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 12m licząc od poziomu tereny do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%,</p> <p>c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400m²,</p> <p>d) wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów dostosowane do rodzaju przeznaczenia i funkcji obiektów budowlanych.</p>
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	<p>a) budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,</p> <p>c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne,</p> <p>d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%.</p>

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
BP,ZL	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%, e) istniejące użytki leśne do maksymalnego zachowania z regulacją granicy użytku, f) zachowanie zadrzewień śródpolnych nie będących lasami.
BPR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczności stada powyżej 60DJP.	a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronionej.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	Wskaźniki jak dla strefy B3 dotyczące zabudowy w zagrodach.
ZR	Obszary zieleni rekreacyjnej.	- wysokość budynków do 2 kondygnacji w tym druga w poddaszu użytkowym, - udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, - wielkość działek budowlanych minimum 0,2ha.

Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów wysokości budynków w wyjątkowych przypadkach (np: obiekty sakralne itp.) wymagające szczególnego uzasadnienia.

1.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami z wyjątkiem wchodzących w skład zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów na terenach państwowych gospodarstw leśnych i użytkowaniem rolniczym na fragmentach obszarów stycznych do obszarów zabudowy (B2) oraz w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol R1),
- obszary trwałych użytków zielonych (RZ)
- obszary gospodarki leśnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów (symbol ZL).

Budowa sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na terenach położonych w obszarach R1 i RZ, 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:

- rezerwatu "Polana Siwica",
- obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego z otuliną,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Nieborów",
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej",
- Obszaru Chronionego Krajobrazu - "Bolimowsko Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki",
- użytków ekologicznych,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- lasów,
- użytków rolnych klasy III do IV,
- udokumentowanych złóż kopalin,

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

Obszar rezerwatu "Polana Siwica"

Ochrona rezerwatu odbywa się w ramach gospodarki leśnej Lasów Państwowych Nadleśnictwa Skierniewice z warunkami ochrony projektowanych obszarów NATURA 2000 – Polany Puszczy Bolimowskiej.

Aktem prawnym powołującym rezerwat wprowadzono zakazy:

a) o charakterze porządkowym:

- pozyskiwania, niszczenia, lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony,
- zbioru wszystkich dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów, z wyjątkiem zbioru nasion na potrzeby hodowli lasu,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- zakłócania ciszy,
- palenia ognisk,
- wstępu na teren rezerwatu, poza miejscami wyznaczonymi przez wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,
- ruchu pojazdów, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,

b) mające odniesienie w procesie zagospodarowania przestrzennego:

- zmiany stosunków wodnych,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

W granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdują się:

- całe obszary wsi Chylenieć i Michałówek, pozostawione jako nierozwojowe w kontekście osadniczym,
- fragmenty obszarów wsi: Piaski, Nieborów, Bobrowniki, Arkadia i Mysłaków.

Park utworzono w celu ochrony:

- zasobów abiotycznych i ekosystemów wodnych,
- siedlisk przyrodniczych, w tym zbiorowisk roślinnych,
- gatunków roślin i grzybów oraz ich siedlisk,
- gatunków zwierząt i ich siedlisk,
- krajobrazu,
- wartości kulturowych.

W otoczeniu obszaru PARKU (pas terenu o szerokości 200m po zewnętrznej stronie granic PARKU) utworzono otulinę w której zagospodarowanie jest podporządkowane ochronę komponentów środowiska w samym parku. Szczególne warunki zagospodarowania, określa plan ochrony zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z ustaleniami planu

ochrony wymagane jest zastosowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania określonych w rozdziale 3.3. STUDIUM.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Nieborów",

Na obszarze zagospodarowanie tereny winno być podporządkowane odtworzeniu i zachowaniu głównej osi kompozycyjnej zespołu parkowo-pałacowego.

Dla obszaru wprowadzono między innymi zakazy o charakterze porządkowym:

- a) polowania wędkowania, rybołówstwa, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, z wyjątkiem czynności gospodarczych zleconych przez zarządcę,
- b) palenia ognisk, poza czynnościami zleconymi przez zarządcę,
- c) ruchu pojazdów poza ruchem lokalnym na drodze publicznej Nr działki 660 i czynnościami gospodarczymi,
- d) zakłócania ciszy.

Wskazane jest wprowadzenie zakazu realizacji budynków za wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem Parku Ekologicznego na Polu Nieborowskim oraz siedziby Pracowni Terenowej Parku.

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej".

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej" znajdują się fragmenty obszarów wsi: Patoki, Kompina, Karolew, Bednary Kolonia, Bednary, Janowice, Mysłaków, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgowek, Nieborów i Piaski.

Przedmiotem ochrony OBSZARU jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Bzury i Skierniewki (Łupi). 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:

- utrzymanie ciągłości i trwałości kompleksów leśnych,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych jako podstawowego siedliska stanowiącego o zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru,
- zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione, z kształtowaniem racjonalnej granicy polno-leśną i tworzeniem ciągłych obszarów leśnych umożliwiających migrację dużych ssaków (Obszary R3 na rysunku studium i grunty klasy VI w pozostałych obszarach),
- 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 śródleśnych 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 łądowe, 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 źródłiskowych,

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

W obszarze wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych zakazów:

- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem:
- urzędzeń wodnych,
 - obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - obiektów związanych z zadaniami na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
 - inwestycji celu publicznego,
 - obiektów, które zostały dopuszczone do realizacji ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
 - obiektów uzbrojenia terenu,
- b) realizacji zagospodarowania terenu:
- wymagającego likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - związanego z wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
 - wymagającego zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - wymagającego likwidowania naturalnych zbiorników wodnych,
- c) realizacji budynków w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegu rz. Bzury i jej dopływów, na odcinkach przepływu przez obszar chroniony oraz od linii brzegu zbiorników wodnych z wyjątkiem:
- obszarów wskazanych obowiązującym planem miejscowym pod zabudowę,
 - obszarów wskazanych na rysunku Studium pod zabudowę o symbolu B1 i B2,
 - istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej,
 - fragmentów gruntów ornych w obszarach R1, R2 i R3, na których dopuszczono planem miejscowym, realizację obiektów produkcji rolniczej.

Użytki ekologiczne.

Ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Skierniewickiego Nr 2 z dnia 15 stycznia 1997r oraz Rozporządzeniem Nr 27 z dnia 7 grudnia 1998r. Użytki położone w obrębie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Skierniewice. Ochrona użytków odbywa się w ramach gospodarki leśnej przedsiębiorstwa. Plan ochrony BPK proponuje ustanowienie użytku ekologicznego "Łąki koło Chyleńca" obejmującego fragmenty wsi Michałówek i Chyleniec.

Pomniki przyrody.

W obszarze gminy ochroną w formie pomników przyrody objęte jest sześć wiązków szypułkowych na cmentarzu w Bednarach Wsi oraz dwie lipy drobnolistne i dwa dęby szypułkowe w Leśnictwie Nieborów. Zasady ochrony określają przepisy szczególne.

Wody powierzchniowe.

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:

- realizacja systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obszarach: Mysłaków Brzozówek, Nieborów, Bobrowniki i Bełchów,
- realizacja systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obszarach, dla których zbilansowana ilość ścieków będzie wystarczającej dla funkcjonowania pierwszego segmentu oczyszczalni,
- realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej.

Grunty rolne klasy II do IV.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy (B2) 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 rolniczych lub ogrodniczo-sadowniczych oraz istniejących użytków leśnych i zadrzewień jako zieleni towarzyszącej zabudowie,
- ograniczenie realizacji zabudowy nierolniczej w obszarach wytypowanych jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.
- ograniczenie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego od II do III klasy bonitacyjnej, wszystkich trwałych użytków zielonych oraz wszystkich gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, takich jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska,
- wprowadzeniu obudowy biologicznej głównych ciągów komunikacyjnych, zwłaszcza dróg krajowych i wojewódzkich na styku z kompleksami glebowymi wysokich klas bonitacyjnych.

Lasy.

Większość zasad zagospodarowania dotyczących przeważających części kompleksów leśnych sformułowano w treści niniejszego rozdziału, dotyczącego obszaru chronionego krajobrazu oraz Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. 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. Szczególnym rygorom podlegają lasy w granicach obszarów chronionych. 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,
- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości w obszarach R3 określonych na rysunku studium, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarzab 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.*

Złoże geologiczne.

W obszarze gminy występuje udokumentowane złoże iłów „Nieborów”. Złoże nieeksploatowane.

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 stanowisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze gminy Nieborów wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku form terenu wywołujące napięcia w odbiorze krajobrazu w tym:

- granica pomiędzy łąkami w dolinie Bzury 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:
- zabytkowe zespoły w Nieborowie i Arkadii,
 - linię obrony "Bitwy nad Bzurą" z cmentarzem wojennym w Kompinie,
- d) znaczna liczba stanowisk archeologicznych,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
- główna oś komunikacyjna gminy na kierunku Łowicz-Nieborów-Bolimów-Szymanów-Warszawa, podkreślona zabytkowymi alejami lipowymi, wymagająca zachowania,
 - pasmowy układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
 - układ urbanistyczny zabudowy Nieborowa na osi Kościół - Pałac wymagający utrzymania skali zabudowy zachowującej w krajobrazie wymienione dominanty, zachowania układu przydrogowej zabudowy na planie regularnej ulicówki (osady kościelnej wsi parafialnej i ośrodka gospodarczego majątku ziemskiego.
 - kompleksy leśne dawnej "Puszczy Bolimowskiej".

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 Nieborowie (zespół pałacowo - parkowy) i Arkadii (zespół parkowy). Obszary te jak i obszary położone w odległości do 100m. od obiektów zabytkowych podporządkowane są rygorom ochrony konserwatorskiej.

Dla zachowania wglądu (warunków dobrej ekspozycji) na dominanty architektoniczne niezbędne jest określenie ustaleniami planów miejscowych stref ekspozycji:

- dla dawnej rezydencji letnia Radziwiłłów w Arkadii zespół dawnej rezydencji - pałac w Nieborowie z łączącą ich aleją lipową w ramach zagospodarowania strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- na cmentarz grzebalny w Kompinie wzdłuż alei drzew od strony południowej,
- na cmentarz wojenny w Kompinie z drogi powiatowej Nr 2721E od strony wschodniej,
- na bryłę kościoła p.w. Św. Małgorzaty i Św. Macieja w Bednarach od strony drogi powiatowej Nr 2700E (od strony północnej) oraz od strony zachodniej,
- bryłę dworca PKP w Bednarach od strony drogi powiatowej Nr 2702E,
- kaplicę w Julianowie z jezdni drogi powiatowej Nr 2714E od strony północnej i południowej,
- bryłę kościoła p.w. Matki Boskiej Bolesnej w Nieborowie od strony południowej, wzdłuż osi jezdni drogi powiatowej Nr 2714E,
- kościół p. w. Św. Macieja z cmentarzem przykościelnym w Belchowie z drogi powiatowej 2728E (od strony północnej, od strony mostu na rz. Skierniewce oraz z drogi cmentarnej,
- słup graniczny i dom dróżnika w Patokach z drogi krajowej Nr 92.

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

- a) na terenach lub fragmentach terenów, które położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych,
- b) na terenach lub fragmentach terenów położonych w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego w czasie ich realizacji,
- c) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,
- d) 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,
- e) na sąsiadujących ze stanowiskami archeologicznymi terenach, obowiązuje zasada ustanawiania nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych, na warunkach określonych szczególnymi przepisami,

W obszarach położonych w otoczeniu (w odległości do 100m od terenu na którym istnieje zabytek) obiektów wpisanych do rejestru zabytków (wymienionych poniżej) obowiązuje zakaz lokalizacji w strefach zabudowy B1, B2, BP obiektów obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.

Szczególne zasady ochrony postulowanego „pomnika historii” - zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami.

Na rysunku studium wniesiono projektowane granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wokół dawnej rezydencji letniej Radziwiłłów w Arkadii (założenie parkowe z pawilonami) oraz zespołu dawnej rezydencji w Nieborowie (w tym założenia parkowego) wskazane do uwzględnienia w planach miejscowych. W granicach stref ochronie podlegają:

- a) historyczne linie rozgraniczające ulic i linie zabudowy,
- b) historyczna zabudowa, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do gminnej ewidencji zabytków,
- c) układ i forma założeń parkowych w Arkadii i Nieborowie,
- d) zgrupowania lub linie starodrzewu.

W terenach położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) budynki powinny formą i stosowanymi materiałami budowlanymi nawiązywać do lokalnych tradycji kształtowania zabudowy,
- b) połacie dachowe budynków symetryczne o formach nawiązujących do dachów budynków historycznych, kryte: dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
- c) dachy wysunięte poza lico muru do 70cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
- d) zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- e) elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi,
- f) wysokość ogrodzeń od strony ulic do 160cm,
- g) poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
- j) zakaz realizacji loggii,
- k) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie przekraczająca 9,0 m.

Postulowane granice „pomnika historii” obejmują obszary:

- a) parku w Arkadii łącznie ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- b) zespół pałacowo-parkowego w Nieborowie ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- c) pas drogowy drogi krajowej Nr 70 z zabytkową aleją oraz otuliną, odcinek od Lasów Państwowych w Nieborowie do granic strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w Arkadii o szerokości do 80 m,
- d) pas drogowy byłej drogi krajowej Nr 70 (do zmiany kategorii na drogę powiatową) z zabytkową aleją oraz otuliną, odcinek styczny do terenu Lasów Państwowych w Nieborowie o szerokości do 40 m,
- e) pasy drogowe dróg powiatowych Nr 1322E z fragmentem 2705E z zabytkową aleją oraz otuliną o szerokości do 40 m.

Warunki planistyczne zachowania warunków ekspozycji „pomnika historii”.

- a) pas terenu określony granicami „pomnika historii” są jednocześnie strefą ekspozycji obiektów zabytkowych położonych w obszarze,
- b) w strefach ekspozycji zabytkowej alei lipowej na odcinku Arkadia-Nieborów i Nieborów-Łasieczniki plany miejscowe winny uwzględnić:
 - zakaz lub znaczące ograniczenie realizacji budynków,
 - zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, konkurującej skalą i przysłaniającej wgląd na ciągi drzew alei z terenów otwartych oraz wgląd z alei na tereny otaczające,
 - zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej nad i podziemnej w zblizeniu na odległość 15m do osi linii drzew,
 - ograniczenie zalesień w zwartych kompleksach,
 - preferowanie upraw trwałych użytków zielonych,
 - dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie dróg dojazdowych niezbędnych do funkcjonowania terenów przyległych,

- zagospodarowanie strefy lasu przylegającej do zabytkowej alei poprzez eliminowanie zadrzewień konkurujących skalą z ciągiem drzew alei i zacierających jej przebieg w krajobrazie.

Wnioski postulowane do zmiany ustaleń obowiązujących planów miejscowych w obszarze „pomnika historii”.

Obszar	Postulowane zmiany ustaleń planu miejscowego
Mysłaków Dąbrówka	Oddalenie linii zabudowy od strony drogi krajowej Nr 70 do minimum 10m.
Mysłaków, obszar pomiędzy drogą krajową Nr 70 a stawami.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie lokalizacji obiektów budowlanych na terenach usługowych z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w części zachodniej lub południowej, - zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków, - wprowadzenie zapisów dot. strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.
Nieborów – Zygmuntów, osiedle zabudowy jednorodzinnej.	<ul style="list-style-type: none"> - określenie linii realizacji ogrodzeń w odległości wskazanej dla nieprzekraczalnej linii zabudowy - 20, 0 m od linii regulacyjnej drogi krajowej nr 70, - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.
Nieborów, obszar wschodni przy drodze powiatowej Nr 1322E.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości min. 50,0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej Nr 1322E. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.
Nieborów, obszar przy drodze powiatowej Nr 2705E do wsi Piaski.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 25,0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej Nr 2705. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.
Nieborowskie pole.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie szczegółowych zasad zakomponowania obszaru parku leśnego, w tym, wskazanie na rysunku planu, osi widokowych, - wprowadzenia zakazu realizacji wszelkiej, w tym tymczasowej zabudowy w granicach terenu.
Nieborów, obszar pomiędzy drogami powiatowymi Nr 1322E a 2705E.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie w drodze zwymiarowania, historycznie wykształconej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii regulacyjnej drogi powiatowej Nr 2705. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.
Nieborów, droga za parkiem od strony wschodniej.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie w drodze zwymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 30, 0 m od linii regulacyjnej drogi będącej aleją zabytkową. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowej części terenu np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej. - określenie zasad realizacji postulowanej w wyżej określonych wnioskach konserwatorskich do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów ścieżki rowerowej.
Wieś Piaski obszar zabudowy jednorodzinnej.	<ul style="list-style-type: none"> - uwzględnienie sąsiedztwa alei zabytkowej. - określenie linii realizacji ogrodzeń w odległości wskazanej dla nieprzekraczalnej linii zabudowy - 12, 0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.

Postulowane zmiany planu miejscowego wymagają szczegółowej analizy skutków finansowych dla samorządu z tytułu utraty praw i uprawnień właścicieli nieruchomości.

1.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju sieci dróg:

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
 - zapewnienie bezkolizyjnego przebiegu autostrady A2 i dróg krajowych poprzez obszar gminy,
 - dogodnego połączenia miejscowości z obszaru gminy z ośrodkiem gminnym i miastem Łowicz,
 - dogodnego połączenia miejscowości z siecią dróg krajowych;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
 - a) autostrada A2, jest drogą nie posiadającą bezpośrednich połączeń z siecią dróg gminnych i powiatowych,
 - b) węzeł "Skierniewice" na autostradzie A2 w przecięciu drogi krajowej Nr 70 służy połączeniu obszaru gminy i rejonu miast Łowicza i Skierniewic z kierunkami do Warszawy i Poznania,
 - c) określa się zasadę przebiegu odcinka drogi krajowej Nr 70 z ominięciem parku w Arkadii jako kierunkową realizację odcinka Nieborów - Łowicz,
 - d) droga krajowa Nr 92 (Warszawa Poznań) o projektowanej klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego z ograniczoną dostępnością komunikacyjną do skrzyżowania z drogą powiatową Nr 2714E i drogą gminną Nr 105352E,
 - e) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć drogi powiatowe, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych:
 - Nr 2714E - Ruszki -Kompina -Nieborów,
 - Nr 1322E – Bolimów - Nieborów,
 - Nr 2728E - Łyszkowice -Bełchów,
 - f) układ uzupełniający będą tworzyć drogi powiatowe:
 - Nr 2700E - Mysłaków -Janowice -Bednary -Jasionna -Bolimów,
 - Nr 2705E - Karolew –Łasieczniki-Nieborów,
 - Nr 2756E - droga przez wieś Piaski,
 - Nr 2701E - Łasieczniki -Sypień -Bednary,
 - Nr 2702E - stacja PKP Bednary -Sypień,
 - Nr 2703E - stacja PKP Mysłaków -Bednary,
 - Nr 2704E - Arkadia -Dzierzgow -Bełchów,
 - Nr 2755E - stacja PKP Bełchów -Sierakowice,
 - Nr 2721E - Popów -Kompina,
 - Nr 2750E - Grudze -Bobrowniki,
 - Nr 2752E - Łowicz - Polesie - Stara Wieś,oraz drogi gminne:
 - Nr 105207E - Kompina (droga Nr 2) - Płaskocin,
 - Nr 105351E - Kompina -Patoki
 - Nr 105362E - Kol. Bednary -Sierzchów,
 - Nr 105353E - od drogi 2703E Bednary Bariierka - Bednary - Mysłaków,
 - Nr 105354E - Dąbrówka - Bąkowiec -Nieborów,
 - Nr 105355E - droga krajowa Nr 70 (Zygmuntów) - Nieborów Zachodni,
 - Nr 105356E - Nieborów -Sypień,
 - Nr 105357E - Nowa Wieś - Nieborów Wschodni - Nieborów Wschodni - Nieborów,
 - Nr 105358E - Bełchów - Chyleniec - Stara Wieś Piaski - gr. Gm. Bolimów (Kaczew),
 - Nr 105359E - droga Karolew - droga powiatowa Nr 2700E - do linii PKP,
 - Nr 105360E - Piaski Trzciniówka,
 - Nr 105361E - Bełchów os. - Dzierzgowek,dla których proponuje się klasę dróg lokalnych lub dojazdowych,
 - g) do układu uzupełniającego zakłada się włączenie dróg nie zaliczonych do dróg publicznych a posiadających charakter dróg publicznych z propozycją zaliczenia ich do publicznych dróg gminnych:
 - we wsi Kompina, drogę od szkoły do cmentarza,
 - we wsi Patoki, od drogi gminnej Nr 105351E do Nowego Kozłowa,
 - we wsiach Bednary i Bednary Kolonia, od drogi powiatowej Nr 2714E do drogi gminnej Nr 105362E, w granicy pomiędzy wsiami
 - we wsi Bednary, od drogi powiatowej Nr 2700E do Zabostowa Dużego, od Kościoła do Szkoły Podstawowej, od drogi powiatowej Nr 2714E do wschodniej granicy wsi (odcinek w rejonie szkoły i na południowej kolonii), od drogi powiatowej Nr 2714E do drogi gminnej Nr 105353E oraz odcinek południowy na Bednarach Zachodnich,

- we wsi Karolew, od drogi powiatowej Nr 2700E do Sierzchowa, od wsi Sypień do drogi powiatowej Nr 2705E,
 - we wsi Mysłaków, od drogi krajowej Nr 70 do Starej Wsi, od przejazdu kolejowego Arkadia do stawów rybackich, od drogi powiatowej Nr 2700E, od drogi gminnej Nr 105353E do Bednar Zachodnich, od zabudowy Mysłaków Wieś do Mysłaków Janówek,
 - we wsi Nieborów, od drogi gminnej Nr 105355E do drogi powiatowej Nr 2714E (odcinki po północnej i południowej stronie kościoła, od drogi powiatowej Nr 1322E do drogi gminnej Nr 105357E, od kościoła do Nieborowa Wschodniego, na kolonii pod Łasiecznikami, droga wzdłuż wschodniej granicy parku do ZPK,
 - we wsi Bobrowniki, od drogi powiatowej Nr 2704E do Zielkowic, od drogi powiatowej Nr 2750E do Zielkowic, od drogi powiatowej Nr 2704E do drogi krajowej Nr 70, od drogi powiatowej Nr 2704E do od drogi powiatowej Nr 2750E, droga nad rzeką od młyna do drogi powiatowej Nr 2704E, od drogi powiatowej Nr 2704E do Zielkowic Góry,
 - we wsi Dzierzgow, od drogi powiatowej Nr 2704E do Dzierzgowka, droga wzdłuż granicy z wsią Bełchów,
 - we wsi Dzierzgowek, od stacji Bełchów do kolonii przy młynie, od szkoły podstawowej do kolonii przy młynie, od drogi powiatowej Nr 2752E do kolonii przy młynie, od szkoły podstawowej do Polesia,
 - we wsi Bełchów, od osiedla do Polesia, od drogi powiatowej Nr 2704E do drogi do Dzierzgowka, od kościoła do drogi krajowej Nr 70,
- j) powyższą sieć dróg będą uzupełniać istniejące drogi wewnętrzne;
- 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 ogólnodostępne drogi poprzez ich modernizację,
 - projektowane drogi w obszarach nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej;
- 5) zakłada realizację ścieżek pieszo-rowerowych (rowerowych) wg zapotrzebowania ze szczególnym uwzględnieniem połączeń:
- ciągu pieszego od stacji Bednary do muzeum w Nieborowie w pasie drogi powiatowej Nr 2714E (Alei Legionów Polskich),
 - Łowicz - Zielkowie Góry - Arkadia - Bobrowniki - Zygmuntów - Nieborów - Piaski - Bolimów,
 - Sromów - Kompina - Patoki - Sierzchów,
 - Łowicz - Zielkowie - Bobrowniki - Dzierzgow - Bełchów - Chyleniec - Piaski – Nieborów.

Szlaki turystyczne.

W ramach działań dotyczących kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu zakłada się funkcjonowanie turystyczno-krajoznawczych szlaków:

- łódzki szlak konny z przebiegiem na terenie wsi Bobrowniki, Dzierzgow, Nieborów (lasy BPK), Chyleniec,
- rowerowy szlak bursztynowy pokrywający się z drogą powiatową Nr 1322E i drogami w Nieborowie Zachodnim i Mysłakowie,
- rowerowy szlak parków krajobrazowych w obrębie lasów BPK,
- samochodowy szlak bursztynowy pokrywający się z drogami powiatową Nr 1322E i krajową Nr 70,
- szlak romański samochodowy pokrywający się z drogą krajową Nr 92.

Komunikacja kolejowa

Zakłada się utrzymanie na terenie gminy obszarów kolejowych linii:

- Warszawa-Kutno-Poznań (E20),
- Łowicz-Skierniewice-Łuków (CE20),

W ramach transeuropejskiej sieci transportowej (linie E20 i CE20) planowana jest przebudowa z dostosowaniem parametrów do prędkości 160km/h dla pociągów pasażerskich i 120km/h dla pociągów towarowych. W ramach przebudowy przewiduje się likwidację przejazdów kolejowych z budowa wiaduktów i przepustów gospodarczych.

Na rysunku studium wskazano przebieg osi projektowanego obszaru kolejowego linii dużych prędkości „Y”. W obowiązujących i nowych planach miejscowych niezbędna będzie rezerwacja

terenów pod obszar kolejowy na podstawie szczegółowych rozwiązań projektowych elementów linii kolejowej „Y” i na warunkach umów ujawniających zadanie rządowe w miejscowych planach.

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:
 - utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
 - dołączeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
 - rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy.
- 2) W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:
 - dołączenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy,
 - utrzymanie przebiegu istniejących linii przesyłowych 110kV, 220kV i 400kV z zachowaniem korytarzy ochronnych,
 - 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 wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych,
 - dopuszczalne jest przeznaczenie terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej w strefach R2 i R3 za wyjątkiem obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.
- 3) Zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo:
 - sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN200 Skierniewice - Łowicz,
 - sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnych w Łowiczu i Skierniewicach, obsługująca gminy Łowicz i Skierniewice.
- 4) Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
 - modernizację istniejących kotłowni z przejściem w pierwszym etapie na opalanie olejem opałowym a docelowo gazem,
 - preferowanie w realizowanych obiektach 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 zaopatrzenie w wodę:
- utrzymanie istniejących sieci zbiorczych zasilanych z ujęć wody w Bełchowie, Mysłakowie, Sypieniu, Kompinie, Bobrownikach i Nieborowie,
 - rozbudowy sieci do projektowanych terenów mieszkaniowych i produkcyjnych,
 - realizacji rezerwowych odwiertów na ujęciach opartych na pojedynczych studniach,
- 7) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych kierunku rozwoju systemu obejmą budowę 5 oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w pięciu zlewniach obejmujących miejscowości:
- Kompina i Patoki z oczyszczalnią w Kompinie o wydajności 50m³ na dobę, powierzchnia terenu 820 m²,
 - Bednary, Kolonia Bednary, Janowice, Mysłaków z oczyszczalnią w Bednarach o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Nieborów, Julianów, Bednary (po południowej stronie linii PKP), Kolonia Bednary (po południowej stronie linii PKP), Karolew, Sypień, Piaski z oczyszczalnią w Nieborowie o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Bełchów, Dzierzgów i Dzierzgówek z oczyszczalnią we wsi Dzierzgówek o wydajności 280m³ na dobę, powierzchnia terenu 3200 m²,
 - Bobrowniki, Arkadia i Mysłaków (po południowej stronie linii PKP) z oczyszczalnią w Mysłakowie o wydajności 120m³ na dobę. powierzchnia terenu 1600 m².
- Potrzeby w zakresie oczyszczania ścieków z terenów przemysłowych przy węźle autostradowym „Skierniewice” zostaną zrealizowane poprzez odrębne lokalne systemy.
- Zakłada się możliwość realizacji wariantu opartego o systemy z oczyszczalnią w Łowiczu z doprowadzeniem sieciami podciśnieniowymi z obszarów wsi:
- Kompina i Patoki do końcówki kanalizacji w Zabostowie Dużym (w gminie Łowicz),
 - Arkadia, Bobrowniki, Mysłaków, Nieborów i Bednary bezpośrednio do oczyszczalni w Łowiczu,
 - Bełchów, Dzierzgów i Dzierzgówek do kanalizacji we wsi Parma (projektowanej w gminie Łowicz).
- 8) Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywaniu separatorów w rejonie źródeł powstawania zanieczyszczeń lub na wylotach istniejących lub projektowanych kanałów deszczowych.
- 9) System utylizacji odpadów oparty będzie:
- o obsługę zewnętrznych usługodawców wyspecjalizowanych w odbiorze odpadów,
 - 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,
 - selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych.

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

Rolnictwo.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami B2, B3, RZ, R1, R2 i R3.

Obszary zabudowy B2 i B3 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej do 40DJP. W styczności z niektórymi terenami o symbolu B2 wyznaczono obszary 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 obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP na obszarach przyrodniczo-chronionych. Realizacja obiektów o wielkości powyżej 160DJP poza obszarami chronionymi jest dopuszczalna pod warunkiem dokonania szczegółowych analiz wpływu na środowisko w tym wpływu na obszary chronione, uzasadniających zmianę obowiązującego planu miejscowego. 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,

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

Lasy.

Obszary rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL, BP,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 Nieborów są:

- a) 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,
- b) tereny istniejących szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, boisk sportowych i siedziby administracji gminnej,
- c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęć wody i oczyszczalni ścieków oraz tereny cmentarzy.

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

2.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- a) obszary kolejowe, będące terenami zamkniętymi w granicach określonych decyzjami właściwych organów,
- b) obszar autostrady A2 z węzłem „Skierniewice”,
- c) obszary dróg krajowych i powiatowych w tym projektowane nowe odcinki trasa drogi krajowej Nr 70,
- d) obszary zespołu pałacowo-parkowego Nieborów-Arkadia.

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

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

2.4. Dodatkowe obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przez samorząd gminy.

Nie wyznacza się terenów dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

2.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym takiego warunku 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 1000m².

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów o możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

2.7. Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze gminy Nieborów wyznacza się obszar przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych. Obszarem tym jest fragment wsi Nieborów obejmujący:

- zespół pałacowo-parkowy,

- kościół parafii rzymsko katolickiej p.w. Matki Boskiej Bolesnej,
- odcinek drogi powiatowej łączącej kościół z zespołem pałacowo-parkowym,
- o granicach określonych na rysunku studium granicami ww. obszarów struktury przestrzennej oraz liniami rozgraniczającymi drogi powiatowej na odcinku łączącym te obszary.

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

W obszarze gminy Nieborów zamiar sporządzenia planów miejscowych dotyczy wszystkich obszarów nie posiadających planów miejscowych, oznaczonych symbolami:

- B1** obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej,
- B2** obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej,
- B3** obszary istniejącej zabudowy wymagającej ochrony lub likwidacji,
- BP** obszary o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę techniczno-produkcyjną i usług,
- U** obszary usług o znaczeniu lokalnym,
- ZP** obszary zieleni parkowej, rekreacyjnej, dydaktycznej i ochronnej,
- ZC** cmentarze.

Z uwagi na przyjętą politykę rozwoju obszarów proponowanych pod zabudowę a w tym dopuszczenie:

- przekształcania zabudowy zagrodowej na nierolniczą,
- wypełniania wolnych enklaw w istniejącej zabudowie zagrodowej zabudową nierolniczą, należy przyjąć, że na wszystkich obszarach o symbolach B1, B2, BP określonych na rysunku studium, będzie występowało przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w planach miejscowych.

Ponad to, zamiar sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dotyczyć będzie terenów: - na których istnieją obiekty wpisane do rejestru zabytków łącznie ze strefami ekspozycji,

- obszaru w granicach postulowanego pomnika historii zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami jako kompleksowego planu łącznie z obszarem otoczenia „pomnika historii”,
- obszaru kolejowego linii „Y” na odcinkach obowiązujących planów miejscowych.

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

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

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

2.10. Obszary miejsc pamięci narodowej

Na terenie gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami szczególnymi. Obiektem o tym charakterze jest wpisany do rejestru zabytków cmentarz wojenny w Kompinie.

2.11. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Nie wyznacza się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

2.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Obszarem posiadającym status terenów zamkniętych jest teren kolejowy linii:

- Łowicz – Sochaczew,
- Łowicz - Skierniewice,

Nie wyznaczono dla terenów zamkniętych stref ochronnych.

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

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach stycznych do miasta oraz w Nieborowie i Bełchowie. Dysproporcje terenów budowlanych na obszarach wsi w stosunku do prognoz demograficznych są uzasadnione następującymi założeniami:

- wielkość siedlisk zabudowy rolniczej może się wahać od 0,15ha do 0,8ha w zależności od specjalizacji (sadowniczej, produkcji zwierzęcej itp.) gospodarstwa oraz od wprowadzania w obrębie siedliska funkcji dodatkowych związanych z działalnością pozarolniczą,
- wyznaczania terenów zabudowy obejmujących wyłącznie ukształtowane pasma zabudowy wzdłuż dróg z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, posiadające odzwierciedlenie w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych.

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miasta Łowicz jako centrum ponadlokalne oddziałujące na obszar gminy,
 - b) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do dróg krajowych oraz węzła "Skierniewice" na autostradzie A2 (Kompina, Dzierzgow, Bełchów),
 - c) utrzymania rolnictwa jako podstawowej funkcji gminy „ziemskiej” z zabudową wielofunkcyjną, ograniczoną do istniejących pasm zabudowy historycznie ukształtowanej,
 - d) rozwoju funkcji leśnictwa poprzez ochronę istniejących kompleksów leśnych oraz zalesianie gruntów porolnych i rolnych o najniższej bonitacji,
 - e) modernizacji sieci dróg w tym:
 - dostosowanie drogi krajowej Nr 92 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz drogi krajowej Nr 70 do klasy drogi głównej z ograniczeniem dostępności do skrzyżowań,
 - zarezerwowanie terenu pod budowę nowej trasy drogi krajowej Nr 70 w Bełchowie, Bobrownikach i Arkadii,
 - f) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym:
 - budowa gazociągów średniego ciśnienia rozprowadzających gaz od stacji redukcyjnej gazu w Łowiczu lub Skierniewicach do odbiorców,
 - budowa systemów kanalizacji sanitarnej na terenach promowanych do zabudowy w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Łowiczu lub lokalne oczyszczalnie,
 - g) ochrony środowiska w tym:
 - zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu obejmującego dolinę rzeki Bzury i Skierniewki,
 - zasobów środowiska w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
 - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy.
 - i) 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 plan miejscowy dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) dopuszczenie w obszarach ograniczonych strefami ochronnymi lokalizowania (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych,
 - c) dopuszczenie przeznaczenia terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej w strefach R2 i R3,
 - d) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w tym:

- obszary kolejowe jako tereny zamknięte,
- obszary pasów drogowych dróg krajowych modernizowanej do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz z docelową realizacją obejścia dla drogi krajowej Nr 70,
- obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Poniższe zestawienie określa powierzchnie stref o różnych kierunkach rozwoju przestrzennego w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Obręby ewidencyjne	Pow. ogółem w ha	B1	B2, B3	MZ	MZ, ZL	U (U, ZL)	BP	BP, ZL	RP ZB PR	R1	R2	R3, R4	W	RZ	ZL	ZP, ZC	ZL, B	Inne
Arkadia	255	7	19	0	0	1	0	0	0	0	58	77	8	28	30	11	0	16
Bednary Kolonia	378	15	56	0	0	0	2	0	0	80	114	76	0	0	0	0	0	35
Bednary Wieś	804	44	155	0	0	6	3	0	0	198	115	88	0	126	3	1	0	65
Bełchów	882	189	56	0	0	2	24	250	1	0	21	206	1	40	16	2	0	74
Bobrowniki	867	75	49	0	12	15	10	220	0	0	0	329	2	40	48	0	0	67
Chyleniec	287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	117	0	149	0
Dzierzgow	389	0	27	0	0	1	0	201	0	0	8	56	1	40	7	0	0	48
Dzierzgówek	396	62	21	0	0	1	0	0	0	0	0	218	0	8	42	0	5	39
Janowice	283	5	28	0	0	0	0	0	0	21	69	105	0	32	12	0	0	11
Julianów	89	0	13	0	0	0	0	0	0	1	56	6	0	8	3	0	0	2
Karolew	347	3	55	0	0	0	0	0	1	98	32	147	0	0	7	0	0	4
Kompina	754	12	51	0	0	2	40	0	0	331	72	55	0	116	7	1	0	67
Michałówek	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	20	0	131	0
Mysłaków	1019	81	114	0	17	6	2	0	0	68	200	124	143	167	17	0	0	80
Nieborów	1918	130	121	0	0	8	11	0	0	146	225	120	9	16	995	87	0	50
Patoki	370	0	31	0	0	0	0	0	0	178	18	46	2	51	6	0	0	38
Piaski	526	15	73	4	0	0	0	0	0	22	140	225	0	5	4	0	0	35
Sypień	554	0	58	0	0	0	0	0	6	351	64	9	0	11	32	0	0	23
Razem	10298	638	927	4	29	42	92	671	8	149	119	188	166	738	136	102	285	654

Analiza zestawienia wskazuje na następujące tendencje zmiany zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

- utrzymanie znaczącego udziału terenów promowanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z mieszkaniowo usługową (15%) w Bełchowie, Bobrownikach, Dzierzgowku, Mysłakowie, Nieborowie,
- powiększenie oferty terenowej pod rozwój sfery produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów w Bełchowie, Dzierzgowie,
- zmniejszenie oferty terenowej pod rozwój sfery produkcyjnej, usługowej, magazynów w Kompinie,
- pozostawienie wsi Chyleniec i Michałówek jako nierozwojowe w kontekście osadniczym,
- podtrzymanie dużych możliwości podniesienia wskaźnika lesistości poprzez utrzymanie istniejących oraz zalesienia na obszarze o łącznej powierzchni 3500ha do poziomu 33%,
- w aktualizacji wprowadzono nowe kierunki rozwoju zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach o charakterze leśnym (MZ, ZL) i zabudowy produkcyjnej z zachowaniem użytków leśnych i regulacją granicy leśnej (BP, ZL).

3.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

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

- posiadanie przez samorząd planów miejscowych, dla prawie wszystkich obszarów promowanych do zabudowy,
- plany miejscowe, spójne z politykami i kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w STUDIUM III edycji określiły większość zasad zagospodarowania w stopniu szczegółowym,
- trzecia edycja STUDIUM posiadała bogaty materiał informacyjny w szczególności dotyczący środowiska, który został pogłębiony i zaktualizowany treścią aneksu do opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla obszaru całej gminy.

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

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

- rezygnacji z rozwoju zabudowy na terenach rolnych klasy III (Kompina),
- ujęcia w treści studium wymogów planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- stworzenia kierunkowej oferty rozwoju terenów produkcyjnych, magazynów i składów w obszarze oddziaływania węzła „Skierniewice” na autostradzie A2.

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

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 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 np. symbol MZ,ZL, U,ZL lub BP,ZL należy rozumieć jako dopuszczenie zagospodarowania wg pierwszego symbolu (MZ, U i BP) z maksymalnym zachowaniem istniejących użytków leśnych i dopuszczeniem regulacji granicy budowlano-leśnej,
- 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.

ROZPATRZENIE

UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEBORÓW

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
1 i 24	Nie wyraża zgody na utworzenie żytku ekologicznego w Michałówku na działkach Nr 67/5 i 67/6.	Kierunek rozwoju ustalony niezgodnie ze stanem faktycznym.	Proponowany użytek ekologiczny obejmuje wyłącznie część działki nie przeznaczona pod zabudowę. Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustalił granice użytku ekologicznego. Uwaga nieuwzględniona.
2	Wniesiono o rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dzierzgow, działki Nr 227/1 228/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Uwaga uwzględniona.
3	Nie wyraża zgody na utworzenie żytku ekologicznego w Michałówku na działce Nr 78/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustalił granice użytku ekologicznego. Użytek ekologiczny „Łąki Chylenieckie” nie narusza dotychczasowego sposobu użytkowania trwałych użytków zielonych. Uwaga nieuwzględniona.
4	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Piaski na działce Nr 43/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Propozycja nawiązuje do terenów rozwojowych zabudowy jednorodzinnej położonych po północnej stronie działki Nr 43/1 oraz pasma zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi publicznej. Uwaga do uwzględnienia.
5	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy produkcyjnej oraz mieszkaniowo-usługowej w paśmie terenu wzdłuż zabytkowej alei lipowej we wsi Bobrowniki działka Nr 910	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz teren ekspozycji zabytkowej alei lipowej. Brak uzasadnienia do wprowadzenia zabudowy produkcyjnej magazynów i składów na obszarach chronionych parku krajobrazowego. Uwaga nieuwzględniona.
6	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy produkcyjnej oraz mieszkaniowo-usługowej w paśmie terenu wzdłuż zabytkowej alei lipowej we wsi Bobrowniki działki Nr 882 i 878	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz teren ekspozycji zabytkowej alei lipowej. Brak uzasadnienia do wprowadzenia zabudowy produkcyjnej magazynów i składów na obszarach chronionych parku krajobrazowego. Uwaga nieuwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
7	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Piaski na działce Nr 488.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Propozycja nawiązuje do terenów rozwojowych zabudowy jednorodzinnej położonych po północnej stronie działki Nr 43/1 oraz pasma zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi publicznej. Uwaga do uwzględnienia.
8	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy przemysłowej we wsi Dzierzgow na działce Nr 315/2	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Strefa rozwoju funkcji produkcyjnych z zachowaniem użytków leśnych. Uwaga uwzględniona.
9	Wniesiono o budowę ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż drogi krajowej Nr 70 na odcinku od Łowicza do Nieborowa.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Uwaga uwzględniona.
10	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Piaski na działkach Nr 485/1, 486/1, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12	W uzasadnieniu powołano się na ustalenia planu miejscowego z 1988r.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Strefa B1 rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga uwzględniona.
11 i 38	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bobrowniki na działkach Nr 740/1 i 741/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Propozycja nawiązuje do terenów rozwojowych zabudowy jednorodzinnej położonych po południowej stronie działek oraz pasma zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi publicznej. Uwaga do uwzględnienia.
12	Wniesiono o możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w Bełchowie na działce Nr 46.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Strefa BP,ZL rozwoju funkcji produkcyjnych z zachowaniem użytków leśnych. Uwaga uwzględniona.
13	Wniesiono o możliwość realizacji w Bełchowie na działce Nr 193 oprócz stacji paliw, również obiektów usługowych,	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Strefa BP nie wyklucza możliwości przeznaczenia terenu pod usługi handlu. Problem zjazdu z drogi krajowej Nr 70 podlega przepisom odrębnym i nie może być rozstrzygany ustaleniami studium lub planów miejscowych. Uwaga uwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
14, 15, 47, 76	1. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę rezydencjonalną i usługi lokalne wzdłuż drogi krajowej Nr 70.	1. Tereny te stanowią wolną przestrzeń między parkiem w Arkadii a zespołem parkowo-pałacowym w Nieborowie na której dojdzie do realizacji 96 działek budowlanych o powierzchni 0,3 ha. Zabudowa rezydencjonalna z zabudową usługową kompleksu hotelowego stanowić będzie dominantę w krajobrazie obszaru mało przekształconego, posiadającego klasyczne cechy krajobrazu mazowieckiego.	1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz , zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez: - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei z likwidacją zjazdów, przepustów itp., utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei (przykładem takiego zagospodarowania mogą być niektóre siedliska w MichałóWKu w których budynki nie są widoczne, umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
14, 15, 47, 76 (cd)	2. Negatywnie ustosunkowano się do: - przeznaczenia gruntów w granicach BPK (Bolimowskiego Parku Krajobrazowego) pod zabudowę techniczno-produkcyjną, w sąsiedztwie węzła „Skierniewice”, strefa BP, - dopuszczenia wysokości budynków na tym terenie do 25 i powierzchni biologicznej na poziomie 5%.	Sprzeczność ustaleń studium z planem ochrony BPK.	Uwaga do uwzględnienia.
14, 15, 47, 76 (cd)	3. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia terenów położonych na wschód od drogi Nr 70 do drogi na Borowiny pod zabudowę inwestycyjną (strefa BP,ZL) poza obszarem BPK.	Cenna kompozycja w krajobrazie z występowaniem siedlisk ptaków gatunków chronionych. Obszar wspomaganie przejścia dla zwierząt nad autostradą A2. Wystąpi natężenie hałasu od pojazdów ciężarowych. Zabudowa obszaru wywoła zmianę stosunków wodnych.	Obszar sporządzanego planu miejscowego w oparciu o ustalenia studium dotychczas obowiązujące. W projekcie planu miejscowego utworzono strefę leśną na 200m otulinie wokół granic BPK. W wyniku ustaleń planu miejscowego zmniejszono granicę pomiędzy lasami a innymi formami użytkowania (kompensacja użytków leśnych wokół BPK z zalesianiem enklaw rolniczych) oraz zwiększono powierzchnie przeznaczone pod lasy o 30 ha. Nie są znane przesłanki wskazujące na to, wskazany teren jest obszarem wspomaganie dla migracji zwierząt do przejścia dla zwierząt nad autostradą A2. Teren jest położony w odległości ca 2 km od przejścia i stanowi pół-enklawę pomiędzy zabudową wsi Sierakowice i Bełchów oraz drogą krajową Nr 70 z węzłem „Skierniewice”. W piśmie nie przytoczono żadnych danych obserwacji ornitologicznych, potwierdzających stan faktyczny. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
14, 15, 47, 76 (cd)	4. W piśmie wniesiono o uwzględnienie w treści studium zmian w zakresie przeznaczenia terenu w granicach ZP-K Nieborów (pole Nieborowskie)	Teren jest przeznaczony pod funkcje związane z funkcjami ochronnymi BPK (tereny o symbolach 16.173.U,ZO i 16.164.U,ZP).	W treści studium wprowadzono zapis: „Wskazane jest wprowadzenie zakazu realizacji budynków za wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem Parku Ekologicznego na Polu Nieborowskim oraz siedziby Pracowni Terenowej Parku”. Uwaga uwzględniona.
14, 15, 47, 76 (cd)	5. W piśmie wniesiono o uwzględnienie w studium ścieżki rowerowej wzdłuż drogi krajowej Nr 70.	Odcinek łączący cenne obiekty przyrodniczo-krajobrazowe w zagospodarowaniu turystycznym obszaru BPK.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycję zawartą w piśmie. Uwaga uwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
14, 15, 47, 76 (cd)	6. W piśmie wniesiono o uwzględnienie w treści studium zakazów realizacji na terenach zabudowy w strefach U i B1 inwestycji emitujących hałas i światła, oraz negatywnie i uciążliwie oddziałujących na środowisko.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
14, 15, 47, 76 (cd)	7. W piśmie wniesiono o uwzględnienie w treści studium zakazów umieszczania reklam poza terenami zabudowy na terenie BPK.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
14, 15, 47, 76 (cd)	8. Wniesiono w piśmie o dokonanie analizy gospodarki zadrzewieniowej na terenie gminy Nieborów ze szczególnym uwzględnieniem obszaru BPK i jego otuliny.	Nie odniesiono się do ustaleń studium w przedmiocie zadrzewień.	W studium określono znaczące obszary możliwe do przeznaczenia pod zalesienia. Występują duże możliwości podniesienia wskaźnika lesistości poprzez utrzymanie istniejących oraz zalesienia na obszarze o łącznej powierzchni 3500ha (1882ha gruntów rolnych) do poziomu 33%. Uwaga w zakresie polityki zadrzewieniowej uwzględniona.
16	1. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę rezydencjonalną i usługi lokalne wzdłuż drogi krajowej Nr 70.	Zabudowa rezydencjonalna z zabudową usługową na trwale zmieni otwarty krajobraz. Zabudowa będzie zagrożeniem dla zabytkowej alei lipowej. W uzasadnieniu przytoczono publikacje o historycznym znaczeniu alei lipowej.	1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz , zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez: - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei z likwidacją zjazdów, przepustów itp.,

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
16(cd)			utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei (przykładem takiego zagospodarowania mogą być niektóre siedliska w Michałowku w których budynki nie są widoczne, umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
16 (cd)	2. Wniesiono o wykonanie ekspertyzy widokowej dotyczące zabytkowej alei lipowej.	Stwierdzono w piśmie, że wszelkie projekty powinny być czynione w oparciu o ekspertyzy widokowe.	Uwaga nie traktuje o treści ustaleń studium. Uwaga nieuwzględniona.
16 (cd)	3. Wniesiono o uszczegółowienie zasad ochrony postulowanego „pomnika historii” dla terenu dawnego folwarku.	Teren dawnego folwarku znajduje się w otoczeniu projektowanego „pomnika historii”. Wskazane ograniczenie zabudowy.	Proponowane rozstrzygnięcia wchodzą w zakres ustaleń planów miejscowych. Obowiązujący plan miejscowy oraz studium wprowadziło ustalenie dotyczące projektowanej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz otuliny BPK. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
16 (cd)	4. Wniesiono o uszczegółowienie zasad ochrony postulowanego „pomnika historii” dla terenu po zachodniej stronie parku w Nieborowie.	Teren strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz otuliny BPK wymaga uszczegółowienia zasad ochrony.	Teren istniejącego kompleksu usług turystyczno-rekreacyjnego. Obowiązujący plan miejscowy oraz studium wprowadziło ustalenie dotyczące projektowanej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz otuliny BPK. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
17, 74, 75.	<p>Identyczne pisma w zakresie odniesień do treści studium.</p> <p>1. Wniesiono o wykreślenie kolej dużych prędkości z ustaleń studium.</p> <p>2. Sprzeciwiono się budowie ekskluzywnego ośrodka hotelowo-sportowego na działce należącej do Gminy, która w tym celu zostanie sprzedana prywatnemu, z nieznanym projektem, nieznanemu właścicielowi.</p> <p>3. Sprzeciwiono się budowie ciągu rezydencji wzdłuż zabytkowej alei lipowej, na trasie z Nieborowa do Arkadii.</p> <p>4. Sprzeciwiono się budowie hal magazynowych oraz wszelkich obiektów o charakterze przemysłowym lub przetwórczym, na północ od autostrady A2.</p>	<p>1. Rada Gminy Nieborów wyraziła negatywną opinię co do przebiegu kolej dużych prędkości.</p> <p>2, 3 i 4. Tego rodzaju inwestycje i zabudowa w sposób bardzo głęboki ingerują w istniejący krajobraz chroniony i zmieniają w sposób zasadniczy jego charakter. Zabudowa terenów łąkowo leśnych szkodliwymi obiektami blaszanymi, oszpeca bezpowrotnie tak piękny krajobraz. Zniszczy dobro narodowe, które jest bezcenne.</p>	<p>1. Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium wymagane jest uwzględnienie ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W planie województwa łódzkiego określono trasę przebiegu kolei dużych prędkości „Y”. Studium gminy Nieborów musi zawierać zasadę przebiegu tej linii z mocy prawa.</p> <p>2, 3 i 4.1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz, zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, <p>umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei z likwidacją zjazdów, przepustów itp., utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei (przykładem takiego zagospodarowania mogą być niektóre siedliska w Michałowku w których budynki nie są widoczne, umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2.</p>

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
17 (cd)			<p>Należy podkreślić, że po północnej stronie autostrady A2 znajduje się 2/3 obszaru gminy i funkcji produkcyjnych w proponowanym zakresie nie jest możliwa, chociażby z uwagi na istniejący stan zagospodarowania.</p> <p>Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>
18	W uwadze wniesiono o rozszerzenie terenu istniejącej fermu drobiu we wsi Sypień na działkach Nr 587/1 i 573/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	<p>Z uwagi na znaczne odległości istniejącej fermy od zabudowy mieszkaniowej oraz izolowanie użytkami leśnymi nie występują przeciwwskazania do powiększenia terenu. Umożliwi to realizację kolejnych kurników.</p> <p>Uwaga uwzględniona.</p>
19	<p>1. Sprzeciwiono się budowie ekskluzywnego ośrodka hotelowo-sportowego na działce należącej do Gminy, która w tym celu zostanie sprzedana prywatnemu, z nieznanym projektem, nieznanemu właścicielowi.</p> <p>2. Sprzeciwiono się budowie ciągu rezydencji wzdłuż zabytkowej alei lipowej, na trasie z Nieborowa do Arkadii.</p> <p>3. Sprzeciwiono się budowie hal magazynowych oraz wszelkich obiektów o charakterze przemysłowym lub przetwórczym, na północ od autostrady A2.</p>	<p>Tego rodzaju inwestycje i zabudowa w sposób bardzo głęboko ingerują w istniejący krajobraz chroniony i zmieniają w sposób zasadniczy jego charakter. Zabudowa terenów łąkowo leśnych szkodliwymi obiektami blaszanymi, oszpeci bezpowrotnie tak piękny krajobraz. Zniszczy dobro narodowe, które jest bezcenne.</p>	<p>Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz, zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia.</p> <p>Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, <p>umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei z likwidacją zjazdów, przepustów itp.,</p> <p>utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei (przykładem takiego zagospodarowania mogą być niektóre siedliska w Michałowku w których budynki nie są widoczne,</p>

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
19(cd)			umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2. Należy podkreślić, że po północnej stronie autostrady A2 znajduje się 2/3 obszaru gminy i funkcji produkcyjnych w proponowanym zakresie nie jest możliwa, chociażby z uwagi na istniejący stan zagospodarowania. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
21	W uwadze wniesiono o wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych w Nieborowie na działce Nr 491	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Wskazana działka położona jest pomiędzy Nieborowem a Nieborowem Wschodnim. Tworzy wyizolowany fragment od głównych pasm zabudowy. Określenie proponowanego kierunku rozwoju będzie skutkować po sporządzeniu planu miejscowego znacznymi skutkami finansowymi dla samorządu (budowa drogi o długości 1100 m z sieciami infrastruktury technicznej). Podkreślić należy, że w Nieborowie zostały planistycznie przygotowane znaczne tereny, usytuowane centralnie do ośrodka usługowego. Uwagi nieuwzględnione.
22	W uwadze wniesiono o wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych w Nieborowie na działce Nr 491	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	
23	W uwadze wniesiono o wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych w Nieborowie na działkach Nr 483 i 484/3	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	
25	Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów w granicach BPK (Bolimowskiego Parku Krajobrazowego) pod zabudowę techniczno-produkcyjną, w sąsiedztwie węzła „Skierniewice”, strefa BP.	Zabudowa terenu jest w kolizji z przejściem dla zwierząt nad autostradą A2.	Uwaga do uwzględnienia.
26	Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania dla realizacji 2 turbin wiatrowych w Kompinie na działki Nr 357, 358, 379	Lokalizacja turbin nie koliduje z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla turbin wiatrowych.	Nie występują przeciwwskazania do wyznaczenia strefy. Uwaga do uwzględnienia.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
27	W uwadze wniesiono o określenie kierunku budowlanego dla nieruchomości położonej w Dzierzgowie, działki Nr 424/2 i 430.	Teren jest atrakcyjny z uwagi na położenie w rejonie węzła „Skierniewice” na A2.	Działki położone w otulinie BPK. Uwaga sprzeczna z planem ochrony parku krajobrazowego.
28	W uwadze wniesiono o ustalenie leśnego kierunku rozwoju w Julianowie na działce Nr 52/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycję zawartą w piśmie. Uwaga uwzględniona.
29	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów położonych w Bełchowie, działki Nr 113 i 72	Duże zainteresowanie budownictwem w tym rejonie. Budownictwo mieszkaniowe może przyciągnąć inwestorów i przyczynić się do rozwoju sektora usług.	Wskazane działki położone są w terenie: - odizolowanym drogą krajową Nr 70 od zabudowy wsi Bełchów, - objętym w części północnej prawną ochroną – otuliną BPK. Na fragmentach występują użytki leśne. Obszar sporządzanego planu miejscowego w oparciu o ustalenia studium dotychczas obowiązujące. W projekcie planu miejscowego przeznaczono tereny pod funkcje rozwojowe produkcyjno-usługowe. Określenie proponowanego kierunku rozwoju będzie skutkować po sporządzeniu planu miejscowego, znacznymi skutkami finansowymi dla samorządu (budowa dróg z sieciami infrastruktury technicznej). Podkreślić należy, że w Bełchowie zostały planistycznie przygotowane znaczne tereny mieszkaniowe usytuowane centralnie do ośrodka usługowego. Uwagi nieuwzględnione.
30	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w Bełchowie, działka 68		
31	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w Bełchowie, działka 66		
32	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w Bełchowie, działka 62		
33	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w Bełchowie, działka 70		
34	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych w Bełchowie, działka 155/1		

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
35	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, we wsi Chyleniec, działki Nr 147/4, 148/2, 145/1 oraz budowę zagrody.	Właściciel posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 10 ha i na żadnej nie może wybudować zagrody.	Obszar BPK chroniony prawem. na obszarze strefy ZL wprowadzono ograniczenie zakazu realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. Istnieje możliwość zmiany planu miejscowego w celu realizacji zagrody na działce Nr 145/1 lub 148/2 przy zachowaniu przepisów planu ochrony BPK. Uwaga nieuwzględniona.
36, 48,49	Identyczne w swej treści pisma. W pismach wniesiono uwagi: 1. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę rezydencjonalną i usługi lokalne wzdłuż drogi krajowej Nr 70 z utrzymaniem dotychczasowych zasad zagospodarowania lub określenie innych, które nie spowodują trwałej zmiany krajobrazu i nie wywołają zagrożenia dla alei lipowej.	1. Tereny te stanowią wolną przestrzeń między parkiem w Arkadii a zespołem parkowo-pałacowym w Nieborowie. Aleja lipowa jest integralnym elementem historycznego założenia rezydencjonalnego Radziwiłłów. Aleja ma niekwestionowaną wartość przyrodniczą, historyczną, dydaktyczną i krajobrazową. proponowane formy zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa, wartości te mogą zdegradować i nieodwracalnie przekształcić.	1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz , zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Na odcinku wsi Arkadia starodrzew został całkowicie zlikwidowany i istnieje próba odtworzenia alei poprzez nasadzenia nowych drzew. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez: - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei na odległość 40m z likwidacją zjazdów, przepustów itp., utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei, umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych obejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
36, 48,49 (cd)	2. Wniesiono o wykonanie ekspertyzy widokowej dotyczące zabytkowej alei lipowej.	Stwierdzono w piśmie, że ekspertyza widokowa pokaże rzeczywisty zakres zmian dotyczących „widoku z” i „widoku na” zabytek.	Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu oraz szczegółowych warunków zagospodarowania co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga słuszna na etapie sporządzenia planu miejscowego. Uwaga nie traktuje o treści ustaleń studium. Uwaga nieuwzględniona.
36, 48,49 (cd)	3, 4 i 5. Wniesiono by studium przewidywało powołanie nieborowskiego parku kulturowego co najmniej w granicach proponowanego pomnika historii z objęciem granicami dawnego folwarku. Ustalenie szczegółowych zasad ochrony dla obszaru folwarku z wprowadzeniem nakazu ograniczenia potencjalnej zabudowy z przywróceniem stawu w części centralnej.	Postulowane wskazanie do planu miejscowego byłoby istotnym krokiem do umocowania warunków i zasad zagospodarowania krajobrazu kulturowego. Proponowana zabudowa obszaru folwarku winna być realizowana w obrysie historycznych budynków.	Na wskazanym obszarze obowiązują przepisy: - plan ochrony BPK i jego otuliny, - konserwatorskie ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków, - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca otoczenie obiektów zabytkowych, - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nieborów, Projektowane jest utworzenie pomnika historii. Proponowana forma ochrony w postaci parku kulturowego jest kolejnym dublowaniem już obowiązujących form ochrony z której niewiele więcej będzie wynikać. Jedynym i najważniejszym narzędziem, pełniącym funkcje ochronne posiada plan miejscowy. Stopień szczegółowości ustaleń planu miejscowego może uwzględniać szczególną ochronę elementów krajobrazu. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
39	Wniesiono o rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bełchów, działka Nr 238.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Projekt studium podlegający wyłożeniu, uwzględnił propozycje zawarte w piśmie. Uwaga uwzględniona.
40	Wniesiono o przesunięcie granicy otuliny BPK z fragmentu wsi Dzierzgów działki Nr 251/2, 240/2 i Bobrowniki działka Nr 1000/2 w celu umożliwienia działalności usługowej.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustalił granice otuliny BPK. Zmiana granic otuliny nie jest możliwa bez uprzedniej zmiany przepisu prawa miejscowego jakim jest plan ochrony BPK.

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
41 i 42	<p>Wniesiono o stworzenie silnej gospodarki turystycznej gminy na bazie pałacu Radziwiłłów z parkiem w Arkadii oraz naturalnego bogactwa BPK.</p> <p>Zaprotestowano przeciwko:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kolei dużych prędkości, - budowie lądowiska dla samolotów, - dopuszczenia do centrum Nieborowa dużego transportu samochodowego, poprzez most w Kompinie. <p>Wniesiono o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie obszaru pomiędzy Nieborowem a Arkadią w stanie zbliżonym do dawnego, - założenie dla wszystkich nowych inwestycji obowiązku ukrycia w zieleni za wysokimi płotami z zachowaniem przejść dla migracji zwierząt. 	<p>Nadrzędnym celem powinien być spokój, umożliwiający odpoczynek turystów w otoczeniu zieleni.</p>	<p>Podstawowymi gałęziami rozwoju gminy są zapisane w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rolnictwo intensywne, - produkcja i usługi produkcyjne oparte o obszary położone przy węźle „Skierniewice” na autostradzie A2. <p>Uzupełniającymi funkcjami jest obsługa ruchu turystycznego związanego z penetracją uczestników kompleksu leśnego BPK oraz zwiedzaniem obiektów zabytkowych. Są to atrakcje dla wypoczynku niedzielnego. Dla wypoczynku pobytowego niewystarczające (brak zbiorników wodnych z plażami i gór). Stworzenie silnej gospodarki turystycznej możliwe jest wyłącznie poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktywizację właścicieli nieruchomości o kierunku agroturystycznym, - budowę ośrodków rekreacyjnych na obrzeżach BPK o pełnym wyposażeniu. <p>Wniesione protesty i ograniczenia są sprzeczne z postawioną na wstępie tezą rozwojową.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>
43	<p>1. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę rezydencjonalną i usługi lokalne wzdłuż drogi krajowej Nr 70.</p>	<p>Zabudowa rezydencjonalna z zabudową usługową na trwale zmieni otwarty krajobraz. Zabudowa będzie zagrożeniem dla zabytkowej alei lipowej.</p>	<p>1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz , zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej,

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
43 (cd)			<p>umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei z likwidacją zjazdów, przepustów itp.,</p> <p>utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei (przykładem takiego zagospodarowania mogą być niektóre siedliska w Michałowku w których budynki nie są widoczne,</p> <p>umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2.</p> <p>Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>
43 (cd)	2. Wniesiono o przeznaczenie terenu pod nowe tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (BP,ZL i BP)	Takie przeznaczenie zaprzecza dalszy rozwój turystyki, która może stać się źródłem dochodu dla wielu mieszkańców. W piśmie nie podano konkretnych przesłanek wpływu wyznaczonych kierunków rozwoju.	<p>Wyznaczone tereny pomiędzy autostradą A2 a projektowana trasa drogi Nr 70 są kierunkowymi obszarami rozwojowymi funkcji produkcyjnych opartych o węzeł „Skierniewice” na autostradzie A2. Studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>
43 (cd)	3. Wniesiono o wyeliminowanie usługowych kierunków rozwoju i mieszkaniowych z usługami (strefy U i B1 z otoczenia założenia pałacowo-parkowego w Nieborowie.	Takie przeznaczenie jest niszczeniem tego co najcenniejsze.	<p>Teren istniejącego kompleksu usług turystyczno-rekreacyjnego i istniejącej zabudowy mieszkaniowej z funkcją agroturystyki (U Kowala). Obowiązujący plan miejscowy oraz studium wprowadziło ustalenie dotyczące projektowanej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz otuliny BPK.</p> <p>Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>
44	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych Mysłków, całej działki 763	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	<p>Obszar BPK. W projekcie studium dopuszczono zabudowę rezydencjonalną na dużych działkach w odległej linii zabudowy od zabytkowej alei lipowej. Dopuszczenie parcelacji terenu na działki budowlane jest sprzeczne z planem ochrony BPK oraz wywołuje znaczne skutki finansowe dla samorządu z tytułu budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona.</p>

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
45	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę rezydencjonalną w Arkadii działki Nr 239, 282, 290, 336, 338, ora zabudowę zagrodową z mieszkaniowo usługową w Mysłakowie, działka Nr 683	Uzupełnienie przerwy pomiędzy strefami MZ.ZL a parkiem i zabudową w Arkadii.	Obszar BPK. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej dla parku w Arkadii. Zabudowa sprzeczne z planem ochrony BPK oraz z zasadami ekspozycji zieleni parkowej. Uwaga nieuwzględniona.
46	W uwadze wniesiono o umożliwienie przekształcenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, we wsi Chyleniec, działki Nr 147/2,.	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Obszar BPK chroniony prawem. na obszarze strefy ZL wprowadzono ograniczenie zakazu realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej. Nowa zabudowa sprzeczne z planem ochrony BPK. Uwaga nieuwzględniona.
50 do 73	Identyczne w swej treści pisma. W pismach wniesiono uwagi: 1. Negatywnie ustosunkowano się do przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę rezydencjonalną i usługi lokalne wzdłuż drogi krajowej Nr 70 z utrzymaniem dotychczasowych zasad zagospodarowania lub określenie innych, które nie spowodują trwałej zmiany krajobrazu i nie wywołają zagrożenia dla alei lipowej.	1. Tereny te stanowią wolną przestrzeń między parkiem w Arkadii a zespołem parkowo-pałacowym w Nieborowie. Aleja lipowa jest istotnym szlakiem komunikacyjnym który łączy zespół pałacowo-ogrodowy w Nieborowie i romantyczny ogród w Arkadii. Obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie alei mają wartość historyczną, przyrodniczą i krajobrazową. Proponowana zabudowa zmieni zachowany krajobraz i ograniczy widok na przestrzeń.	1. Podstawowym celem określonych kierunków rozwoju wskazanego obszaru jest ochrona i kształtowanie zagospodarowania pod kątem ekspozycji alei lipowej (fragmentu projektowanego „pomnika historii”). Otwarty krajobraz intensywnie przeobraża się z uwagi na zaniechanie produkcji na gruntach niskiej jakości oraz , zakrzewianie i zadrzewianie gruntów porolnych. Jedynymi wartościami przyrodniczymi jest zanikająca aleja lipowa. Przykładem zachowawczej ochrony jest odcinek alei lipowej w kompleksie Lasów Państwowych. Na tym odcinku aleja lipowa przestała istnieć jak również brak jest możliwości jej odtworzenia. Na odcinku wsi Arkadia starodrzew został całkowicie zlikwidowany i istnieje próba odtworzenia alei poprzez nasadzenia nowych drzew. Ustalenia studium wskazują kierunek aktywnej ochrony zabytkowej alei poprzez: - włączenie właścicieli nieruchomości do zabiegów ochronnych, - zainteresowanie właścicieli utrzymaniem pasów ekspozycji w postaci zieleni niskiej, umożliwienie realizacji dróg pieszo jezdnych obsługujących zabudowę rezydencjonalną, odsuniętych od alei na odległość 40m z likwidacją zjazdów, przepustów itp., utrzymaniem zagospodarowania terenów zabudowy ze znacznym nasyceniem zieleni (90% powierzchni) stwarzającego ramy dla zabytkowej alei,

Nr pism	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie do wniesionych uwag	Uzasadnienie rozpatrzenia uwag
50 do 73 (cd)			umożliwienie realizacji usług turystyczno-rekreacyjnych przejmujących uczestników bezpośrednio z węzła na autostradzie A2. Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
50 do 73 (cd)	2. Wniesiono o wykonanie ekspertyzy widokowej dotyczące zabytkowej alei lipowej.	Stwierdzono w piśmie, że ekspertyza widokowa pokaże rzeczywisty zakres zmian dotyczących „widoku z” i „widoku na” zabytek.	Należy podkreślić, że studium nie określa przeznaczenia terenu oraz szczegółowych warunków zagospodarowania co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga słuszna na etapie sporządzenia planu miejscowego. Uwaga nie traktuje o treści ustaleń studium. Uwaga nieuwzględniona.
50 do 73 i 77	3. Wniesiono o uszczegółowienie zasad ochrony postulowanego „pomnika historii” dla terenu dawnego folwarku.	W studium nie ma szczegółowych zasad ochrony folwarku.	Proponowane rozstrzygnięcia wchodzą w zakres ustaleń planów miejscowych. Obowiązujący plan miejscowy oraz studium wprowadziło ustalenie dotyczące projektowanej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz otuliny BPK. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może określać zakazów w zagospodarowaniu terenu co jest właściwością planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona.
78	Wniesiono o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bełchów działki Nr 122/1 i 82/1	Nie zawarto uzasadnienia w piśmie.	Wskazane działki położone są w terenie: - odizolowanym drogą krajową Nr 70 od zabudowy wsi Bełchów, - objętym w części północnej prawną ochroną – otuliną BPK. Na fragmentach występują użytki leśne. Obszar sporządzanego planu miejscowego w oparciu o ustalenia studium dotychczas obowiązujące. W projekcie planu miejscowego przeznaczono tereny pod funkcje rozwojowe produkcyjno-usługowe. Określenie proponowanego kierunku rozwoju będzie skutkowało po sporządzeniu planu miejscowego, znacznymi skutkami finansowymi dla samorządu (budowa dróg z sieciami infrastruktury technicznej). Podkreślić należy, że w Bełchowie zostały planistycznie przygotowane znaczne tereny mieszkaniowe usytuowane centralnie do ośrodka usługowego. Uwagi nieuwzględnione.

W zakresie uwag nieuwzględnionych załączono do uchwały (załącznik Nr 1) wykaz uwag wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Nieborów.

PODSUMOWANIE

Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia studium przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze 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. z 2013 r. poz. 1235 tj.). 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 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 studium zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów,
 - w trakcie procesu wyłożenia projektu studium wraz z prognozą do publicznego wglądu zgłoszono 78 pism zawierające uwagi do projektu studium z których 14 uwagi uwzględniono a 64 skierowano do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Nieborów,
 - z uwagi na położenie obszaru studium 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 sporządzonej do studium.