

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEBORÓW**

FRAGMENT WSI BOBROWNIKI

POWIAT ŁOWICKI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Prognoza wpływu na środowisko

Organ sporządzający plan.

Autor opracowania:

mgr inż. Andrzej Bargieła

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

Nieborów, 25 czerwiec 2023 r.

Spis treści

Rozdział	strona
1. Informacje o opracowaniu.	3
1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.	3
1.2. Położenie obszaru zmiany planu miejscowego.	3
1.3. Podstawa opracowania.	5
1.4. Źródła informacji.	5
1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.	5
1.6. Zawartość projektu planu.	6
1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	7
1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.	7
1.9. Cel prognozy.	7
1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	7
2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.	8
2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.	8
2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.	8
2.1.2. Obszary zabudowane:	16
2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	16
2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.	16
2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.	17
2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.	17
2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.	18
2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.	19
2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.	19
2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.	19
2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.	19
2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.	20
2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.	20
2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.	20
2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.	21
2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.	21
2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.	21
2.5. Ocena przydatności środowiska.	21
2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.	23
2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.	23
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	29
3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.	29
3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego.	32
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	33
4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).	33
4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	36
4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.	36
4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.	39

Rozdział	strona
4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.	39
5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	42
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	42
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.	44
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.	44
9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.	45
10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	46
11. Streszczenie prognozy.	46
Oświadczenie autora prognozy	48

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment wsi Bobrowniki”.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) zakres informacji zawartych w prognozie został dostosowany do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po jego zatwierdzeniu staje się przepisem prawa obowiązującego na obszarze, którego dotyczy. Treść planu miejscowego jest ograniczona do ustawowych wskazań określonych w art.15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w tym:

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

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

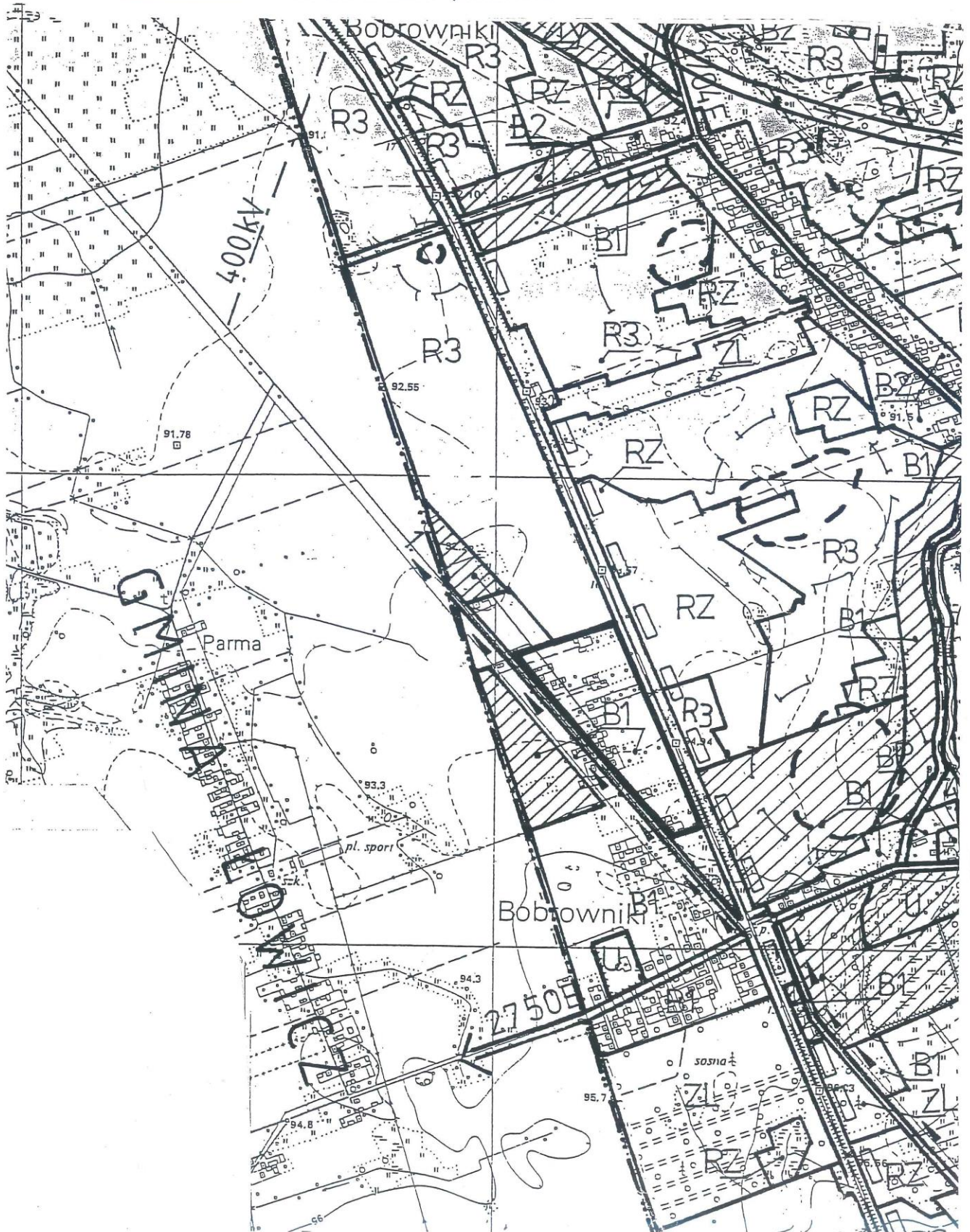
- pełni funkcję regulacyjną, wprowadzając w swojej treści zasady, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszarze,
- jest przepisem prawa wyjściowym, umożliwiającym realizację inwestycji lecz nie stanowiącym, czy ta realizacja nastąpi,
- poza ustaleniami planu miejscowego,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

1.2. Położenie obszarów planu miejscowego.

Obszar położony jest pomiędzy drogą gminną z Bobrownik do Zielkowic a linią kolejową Skierniewice – Łowicz. Położenie obszaru na tle terenów otaczających określa kopia fragmentu rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, załączona do rozdziału.

Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

— Granica obszaru opracowania



1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

USTAWY:

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

ROZPORZĄDZENIA:

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r w sprawie opracowań ekofizjograficznych;

UCHWAŁA:

- Uchwała Nr LIX/351/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment wsi Bobrowniki.

1.4. Źródła informacji.

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów zatwierdzonego uchwałą Nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe do opracowywanego dokumentu,
- obowiązujący plan miejscowy na obszarze opracowania.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów i zamierzeń samorządu w zakresie rozwoju funkcji rekreacyjnych w miejscowościach,
- uwzględnienie kierunków rozwoju obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego dotychczas obowiązującego dla niektórych terenów, do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, promują dla omawianych obszarów niżej wymienione kierunki rozwoju:

Oznaczenie obszaru	Kierunki rozwoju	Przedmiot zmiany planu
Bobrowniki	B1 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Likwidacja przebiegu dróg wewnętrznych.

Z ustaleń STUDIUM promujących tereny pod zabudowę wynika, że dla obszarów wystąpi problem potwierdzenia możliwości zabudowy, w tym uwzględnienia uwarunkowań dotyczących jakości gleb, warunków gruntowych i warunków wodnych obszaru.

Z uwagi na powyższe, określenie charakterystyk komponentów środowiska przyrodniczego będzie miało na celu zebranie informacji potwierdzających lub wykluczających dotychczasowe sposoby użytkowania terenów jak również możliwości ich zabudowy.

Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów będzie obejmować informacje dotyczące:

- jakości gleb,
- struktury użytków,
- warunków gruntowo-wodnych,
- sieci hydrograficznej,
- warunków hipsometrycznych,
- warunków klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- warunków geomorfologicznych i morfologicznych,
- warunków hydrologicznych,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- terenów zabudowanych,
- wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Rozmieszczenie przestrzenne stref w otoczeniu obszarów, określa załączony powyżej fragment rysunków STUDIUM.

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt planu miejscowego zawiera:

1) w części tekstowej, ustalenia ogólne dotyczące:

- podstawowych definicji i pojęć użytych w celu określenia przeznaczenia terenu,
- zasady interpretacji ustaleń planu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące na wszystkich obszarze planu;
- zasady zabudowy,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady obsługi komunikacyjnej,
- zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej,
- ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla wydzielonego na rysunku planu terenu dotyczące:

- a) przeznaczenia terenu,
- b) szczególne warunki zagospodarowania dotyczące:
 - wysokości budynków,
 - wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej,
 - udziału powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
 - zasady podziału nieruchomości;

3) w części rysunkowej projektu planu uznano za obowiązujące:

- a) oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu,
- b) oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- c) linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- e) zwiarytowanie linii zabudowy w metrach.

1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.

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

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, przyjętego uchwałą Nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów;
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego miejscowego planu, 20 kwiecień 2023 r.;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928).

1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

Treść aktualizacji STUDIUM w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak również treść uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do opracowywanego dokumentu, została wykorzystana do sformułowania charakterystyk stanu środowiska w otoczeniu obszarów planu miejscowego oraz w samych obszarach, a w szczególności dotyczących warunków:

- klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- geomorfologicznych, morfologicznych i hipsometrycznych,
- glebowych i bonitacji gruntów rolnych,
- hydrograficznych i hydrologicznych.
- geologicznych i hydrogeologicznych,
- budowlane,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- obszarów chronionych.

1.9. Cel prognozy.

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

1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

- włączeniu do prognozy zakresu informacji, ocen i wniosków opracowania ekofizjograficznego podstawowego, jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu,
- analizie i ocenie podstawowych problemów ochrony środowiska wywołanych realizacją obowiązującego planu miejscowego,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem planu miejscowego,

- wskazaniu możliwych innych sformułowań ustaleń miejscowego planu (stających się po uchwaleniu przepisami prawa miejscowego) zapewniających wyższy stopień ochrony środowiska.

2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.

2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.

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

Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarne.

Otoczenie obszaru.

Obszar gminy położony jest we wschodniej części XVII regionu klimatycznego Środkowopolskiego - zgodnie z regionalizacją klimatyczną Polski Alojzego Wosia (Atlas Rzeczypospolitej, 1993r.). Klimat województwa łódzkiego wykazuje niewielkie zróżnicowanie przestrzenne wartości poszczególnych elementów meteorologicznych. Dużym zróżnicowaniem cechują się jedynie dane dotyczące opadów atmosferycznych.

Osobliwością obszaru jest duża zmienność układów ciśnienia. Można przyjąć, że w ciągu roku pogodę kształtują: przez około 45% dni masy powietrza polarnomorskiego, 38% dni masy powietrza polarnokontynentalnego, 10% dni masy powietrza arktycznego (najczęściej wiosną). Powietrze zwrotnikowe występuje bardzo rzadko i przynosi niezwykle w danej porze roku okresy ciepła (najczęściej jesienią). W skali całego roku przeważają wiatry zachodnie (ok 20%), południowo – zachodnie (ok 15%) i południowo – wschodnie (ok. 10%). Istotną cechą warunków anemometrycznych jest stosunkowo rzadkie występowanie wiatrów bardzo silnych. Największe prędkości wiatru odnotowuje się w miesiącach zimowych, średnia roczna prędkość wiatru wynosi około 4 m/s, liczba dni ciszy w roku około 10%.

Cechą klimatu jest możliwość występowania ostrych fal mrozu w marcu, kwietniu a nawet maju, co powoduje duże straty w rolnictwie i sadownictwie. Średnia roczna temperatura waha się od 7,6 do 8,0 °C, liczba dni upalnych 5-6/rok, liczba dni gorących 34-37/rok, liczba dni mroźnych około 40/rok, liczba dni bezmroźnych 231/rok. Gmina posiada wysoki w stosunku do krajowego (max 24,8°C) wskaźnik termiczny 23°C. Wskaźnik usłonecznienia względnego w roku waha się w granicach 35-37%. Roczna suma promieniowania słonecznego wynosi 86,3 kcal/cm². Ilość dni pogodnych (zachmurzenie mniejsze lub równe 2 w 10 – stopniowej skali) 75-80 w ciągu roku. Miesiące najbardziej usłoneczone to czerwiec i lipiec, najmniej listopad i grudzień.

Średnia roczna suma opadów waha się w granicach 500–550 mm. Największy opad przypada na miesiące letnie. Obszar cechuje się wysoką wartością rocznej sumy parowania terenowego (500-520 mm) w stosunku do rocznej sumy opadów. W ciągu roku w województwie jest przeciętnie 156 dni z opadem (w gminie 135,7) ale tylko w ciągu 100 dni dobową sumą opadu jest wyższa od 1 mm (1l/m²). Dni z dobowym opadem większym niż 10mm jest około 12, zazwyczaj w lecie. Śnieg pada przeciętnie w ciągu 40-45 dni w roku. Jest średnio 20 dni z burzą, grad pada 2-3 razy.

Zróżnicowanie warunków klimatycznych na terenie gminy jest niewielkie. Zmiany mikroklimatu mogą wystąpić w dolinach rzecznych (Bzury, Skierniewki) i w bliskim sąsiedztwie zbiorników wodnych. Są to tereny o niekorzystnych warunkach termiczno-wilgotnościowych (nadmierne uwilgocenie), narażone na powstawanie zastoisk chłodnego powietrza. Cechują je niskie temperatury minimalne, są podatne na zaleganie mgieł i oparów oraz intensywne przymrozki radiacyjne. W pobliżu dużych kompleksów leśnych odnotowuje się: mniejszą dobową amplitudę temperatury, mniejsze prędkości wiatru, podwyższoną wilgotność.

W terenach zwartej zabudowy (np.: Nieborów, Mysłaków), o zwiększonej w stosunku do otoczenia emisji ciepła może zostać zakłócona pionowa struktura termiczna przyziemnych warstw powietrza. Wtórne skutki istnienia „wyspy ciepła” widoczne są przede wszystkim w postaci wzrostu zachmurzenia konwekcyjnego, lokalnego wzrostu opadów i temperatury, osłabienia prędkości wiatrów, spadku natężenia promieniowania słonecznego,

skrócenia czasu zalegania pokrywy śnieżnej, obniżenia wilgotności względnej powietrza, pogorszenia warunków przewietrzania.

W obszarze planu nie występują szczególnie uciążliwe emitory zanieczyszczeń atmosferycznych. Gorsze warunki aerosanitarne występują w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych (droga krajowa NR 2 i Nr 70 w zakresie emisji pyłu zawieszonego, benzo(a)pirenu, ołowiu, dwutlenku azotu i tlenku węgla oraz linie kolejowe: Łowicz-Skierniewice i Łowicz-Sochaczew w zakresie wzrostu emisji hałasu).

Ocena warunków klimatycznych:

- korzystne warunki solarne (suma promieniowania słonecznego 86,3 kcal/cm²),
- sprzyjające warunki termiczne (wysoki wskaźnik termiczny), długi okres wegetacyjny 214 dni w roku przy długim lecie oraz krótkiej lub średniej zimie,
- korzystne warunki biometeorologiczne (wskaźnik biometeorologiczny od 1,8 do 1,9),
- niedostateczna ilość opadów atmosferycznych w stosunku do wysokiej wartości rocznej sumy parowania terenowego w połączeniu z okresami bezopadowymi mogą powodować suszę atmosferyczną, glebową lub hydrologiczną.

Ogólnie warunki klimatyczne na terenie gminy uznaje się za korzystne pod względem potrzeb gospodarczych.

Stan czystości powietrza.

Na terenie gminy nie występują, szczególnie uciążliwe obiekty przemysłowe, które emitowałyby zanieczyszczenia do powietrza w wielkościach znaczących. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza w terenach przydrogowych jest transport samochodowy. Do podstawowych substancji zanieczyszczających należą tutaj: tlenki azotu, siarki i węgla, związki ołowiu. W gminie Nieborów z największą tego typu emisją mamy do czynienia w terenach wzdłuż autostrady A2, drogi krajowej nr 92 i 70. Z uwagi na formę przestrzenną istniejącej zabudowy osadniczej i jej niską intensywność na całym obszarze gminy - warunki aerosanitarne nie ulegają znaczącemu pogorszeniu w sezonie grzewczym w terenach tej zabudowy. Emisja zanieczyszczeń z indywidualnych palenisk domowych może być jednak dokuczliwa w okresach i w miejscach występowania zjawiska inwersji termicznych.

Nieznany jest wpływ źródeł emisji zanieczyszczeń zlokalizowanych w Łowiczu na stan czystości powietrza na obszarach gminy. Nie ma systemu monitorowania tego zjawiska. Według danych zawartych w raportach o stanie środowiska województwa łódzkiego, miasto Łowicz należy do grupy miast województwa o stosunkowo wysokich stężeniach zanieczyszczeń gazowych i pyłu zawieszonego, choć nie przekraczają one dopuszczalnych wartości.

Warunki w skali lokalnej modyfikowane są wpływem podłoża gruntowego w kontakcie z atmosferą. Czynniki takie jak: ukształtowanie powierzchni terenu, ekspozycja, rodzaj powierzchni i jej właściwości fizyczne, szata roślinna, powodują wzrost przestrzennego zróżnicowania elementów klimatu. Najcieplejsze są tereny otwarte o glebach zwartych i średnio – zwartych, umiarkowanie wilgotnych (falista, a głównie płaska wysoczyzna morenowa), gorsze warunki występują nad gruntami piaszczystymi, przesuszonymi, lub o zwartej szacie roślinnej (tereny występowania piasków fluwioglacjalnych). Na tych ostatnich, jak i w niewielkich, wilgotniejszych zagłębieniach w obrębie równiny występuje większa możliwość nocnego wychłodzenia i zagrożenia przymrozkami lokalnymi pochodzenia radiacyjnego i adwekcyjnego. Na omawianym terenie panują również korzystne warunki wilgotnościowe i dobre przewietrzanie. Pod względem termicznym najbardziej upośledzone są tereny dolin i obniżeń. Cechuje je wprawdzie przeciętne usłonecznienie, ale występuje zwiększona wilgotność powietrza, większa częstość mgieł i przymrozków przygruntowych radiacyjnych i z lokalnej adwekcji. Doliny kanalizują spływy wychłodzonego powietrza z terenów wyżej położonych. Podmokłe odcinki dolin rzecznych (porośniętych roślinnością łąkową, dobrze przewietrzanych w ciągu dnia) stanowią tereny, gdzie intensywność i częstość występowania inwersji i mgieł jest największa. Wilgotne łąki stanowią dużą sumaryczną powierzchnię parującą. Straty ciepła na parowanie w dzień, zanik turbulencji w nocy prowadzą do znacznych spadków temperatury minimalnej w okresie wegetacyjnym. Obszary dolin cechuje wcześniejsze pojawienie się przymrozków jesiennych i dłuższe ich trwanie wiosną w porównaniu do terenów wyniesionych.

Klimat akustyczny.

Najbardziej uciążliwym źródłem hałasu na obszarze gminy Nieborów jest komunikacja drogowa. Duże natężenie ruchu pojazdów występuje przede wszystkim na Autostradzie A2 i drogach krajowych.

Hałas drogowy jest zjawiskiem o tendencjach wzrostowych, uzależnionym od takich czynników jak: wskaźnik presji motoryzacji, gęstość sieci dróg i odległość terenów stale zamieszkiwanych od dróg o dużym natężeniu. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych.

Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ich ruchu można przyjąć, że na terenie gminy utrzymywana będzie tendencja wzrostowa natężenia hałasu związanego z ruchem kołowym. Należy jednak podkreślić, że wzrost natężenia hałasu nie jest wprost proporcjonalny do wzrostu natężenia ruchu samochodowego i rośnie wolniej. Wynika to głównie z poprawy jakości użytkowanych samochodów. Hałas przemysłowy nie stwarza problemów mieszkańcom gminy.

Wnętrze obszaru.

Nie występuje znaczne zróżnicowanie warunków klimatycznych w omawianych obszarach a warunki w nich panujące nie odbiegają od warunków otoczenia.

W pasie terenów stycznym do linii kolejowej, mogą wystąpić przekroczenia emisji hałasu. Szczególne warunki klimatyczne w obszarze nie występują.

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Otoczenie obszaru.

W ujęciu fizyczno – geograficznym Kondrackiego (1998r) obszar gminy znajduje się na terenie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), makroregion Nizina Środkowomazowiecka (318.7), mezoregion Równina Łowicko – Błońska (318.72).

Równina rozciąga się na przestrzeni 3100 km² na południe od Równiny Kutnowskiej w postaci płaskiego poziomu denudacyjnego z granicznymi wysokościami n.p.m. od 78m (w dolinie rz. Bzury) do 110m w okolicach Bełchowa. Cały teren opada łagodnie w kierunku północno – wschodnim. Z wyjątkiem dolin rzecznych spadki terenu nie przekraczają 5%, średnia wysokość obszaru gminy nad poziomem morza wynosi 90m. Rzeźba obszaru słabo urozmaicona pod względem hipsometrycznym. Teren poddany był działalności procesów denudacyjnych przez ponad 150 tys. lat. Różny charakter oddziaływania tych procesów wiąże się ze zmianami warunków klimatycznych. W warunkach klimatu zimnego (w czasie zlodowacenia Warty) występował zespół procesów i zjawisk peryglacjalnych. W warunkach klimatu umiarkowanego dominowały procesy erozji rzecznej (działalność akumulacyjna).

Na obszarze gminy wyróżnia się następujące jednostki geomorfologiczne:

- płaska i rozległa dolina rz. Bzury – o równoleżnikowym przebiegu usytuowana na dnie Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (formowana w procesach aluwialnych w strefie peryglacjalnej faz leszczyńskiej i poznańskiej stadiału głównego zlodowacenia Wisły). Szerokość terasy zalewowej, akumulacyjnej jest zmienna (dochodzi do 1,3 km szerokości) wypełniona głównie utworami piaszczystymi z dużą ilością substancji organicznych (torfów, namułów). Północna granica doliny na charakter wyraźnej krawędzi. Terasy nadzalewowe są zróżnicowane, lewobrzeżny charakteryzuje się silną redukcją, prawobrzeżny (erozyjno – akumulacyjny) ma zmienną szerokość i łagodnie przechodzi w obszar równinnej wysoczyzny morenowej.

- równinna wysoczyzna morenowa – usytuowana w północnej części obszaru, rozciąga się w postaci pasa o przebiegu równoleżnikowym. Wytworzona z lodowcowych glin zwałowych o znacznej miąższości, często ponad 20m. Szerokość strefy wynosi około 3000-4000m w rejonie Nieborowa i Bąkowa. Obszar wysoczyzny charakteryzuje się płaskim, monotonnym krajobrazem. Jest mocno zawodniony, pocięty gęstą siecią cieków wodnych i rzeczek w większości bez nazwy, spływających z południa ku pradolinie Bzury. Cieki te nie mają wykształconych dolin (z wyjątkiem rz. Skierniewki) ich koryta są wąskie w części uregulowane. Cieki te wraz ze swoimi strefami przydennymi stanowią jedyne istotniejsze elementy rzeźby w bardzo monotonnej morfologii obszaru.

Płaska równina aluwialna – ukształtowana u podnóża Wysoczyzny Skierniewickiej, w południowej części obszaru. Równina jest morfogenetycznym zapisem sedymentacji wodnolodowcowej w okresie zlodowacenia północnopolskiego. Charakteryzuje się monotonią w zakresie ukształtowania powierzchni. Zbudowana w przewadze z utworów piaszczystych o miąższości 0,5 do 12m, głębiej zalegają gliny zwałowe o miąższości 1,5 – 4,0m. W obszarze występują wyniesienia starszych gliniastych utworów świadczące o istnieniu obszarów bardzo podmokłych i zabagnionych (np. Polana Siwica).

- dolina rz. Skierniewki – o przebiegu południkowym i nachyleniu północnym. Szerokość terasy zalewowej jest niewielka. Fragmentami koryto rzeki znacznie wcina się w podłoże terenu. Terasy nadzalewowe przechodzą łagodnie w obszar równinnej wysoczyzny morenowej lub równinę aluwialną. Ich powstanie związane jest z okresami klimatu chłodnego i rozwojem procesów peryglacjalnych. Kształtowanie współczesnego systemu doliny rozpoczęło się w czasie deglacjacji. Tworzenie doliny po ustąpieniu lądolodu predysponowane było obniżeniami pozostawionymi przez lodowiec.

Wnętrze obszaru.

Nie występuje znaczne zróżnicowanie warunków geomorfologicznych, morfologicznych i hipsometrycznych w obszarze.

Na obszarze:

- nie występują tereny podatne na erozję
- powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych,
- nie występują tereny podatne na osuwiska.

Generalnie jest to obszar o konfiguracji płaskiej.

Powierzchnia obszaru kształtuje się na rzędnej od 93,5 m n.p.m. do 94-8 m n.p.m. Teren o nachyleniu do 1%. Nachylenie terenu w kierunku północno-zachodnim.

Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię 6,09 ha. Rozkład klaso-użytków w obszarze jest następujący:

- RIIIb – 0,19 ha,
- RIVa – 0,46 ha,
- RV – 2,14 ha,
- PsIII – 0,31 ha,
- PsIV – 1,52 ha,
- Br – 1,03 ha,
- B – 0,44 ha.

Dominującymi klaso-użytkami w powierzchni obszaru planu są grunty orne w tym najwięcej klasy V. Na terenach rolnych objętych planem występują wyłącznie gleby pochodzenia mineralnego.

Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – 2011r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obszar opracowania położony jest w obszarach:

- Jednolitej części wód powierzchniowych dorzecza Wisły,
- regionie wodnym środkowej Wisły,
- scalonej części wód powierzchniowych SW 1820 w ekoregionie równin centralnych, o złym stanie jakościowy JCWP rzecznych.

Wody w scalonej części wód powierzchniowych SW 1820 nie są narażone na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Strategicznymi celami gospodarowania wodami są:

- zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód,
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
- podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.

Ocena ryzyka osiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona.

Obszar opracowania znajduje się na terenie jednolitych części wód powierzchniowych Zlewni rzeki Łupia-Skierniewka od dopływu spod Dębowej Góry do ujścia - PLRW2000112725899 o następującej charakterystyce:

- typ – potok nizinny piaszczysty,
- status – naturalna część wód,
- aktualny stan lub potencjał JCW – zły,
- ocena zagrożenia nieosiągnięcia celów – zagrożona,
- cel ekologiczny: dobry stan chemiczny i dobry stan ekologiczny.

Opierając się na mapach zagrożenia powodziowego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, wykonane w skali 1: 10 000 stwierdzono brak występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Na obszarze nie występują rowy. Odprowadzenie wód opadowych wyłącznie wgłębne do gruntu. Dla odprowadzenia wód z obszaru posiada znaczenie rów w pasie drogowym drogi gminnej.

Zarys budowy geologicznej.

Otoczenie obszaru.

W budowie powierzchniowych partii terenu gminy dominującą rolę odgrywają osady czwartorzędowe. Ich miąższość wynosi na ogół od kilku do kilkunastu metrów (w części północno-zachodniej w obniżeniach warstw trzeciorzędowych dochodzi nawet do 80m). Przeważają polodowcowe osady plejstoceniowe wykształcone jako gliny zwałowe, iły, mułki zastoiskowe, żwiry i piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej.

Osady trzeciorzędowe nie stanowią ciągłej pokrywy mezozoiku ich miąższość z reguły nie przekracza kilkudziesięciu metrów. Pod względem litograficznym wykształcone są na ogół z frakcji ilasto – piaszczystej z domieszką pyłu węglowego.

Pod poziomem trzeciorzędowym pojawiają się miejscami osady kredy, a głębiej poziomy jury. Najmłodsze osady wyścielają dna dolin rzecznych (najwięcej w dolinie rz. Bzury). Współczesną formę dolin ukształtowały procesy fluwialne. Osady holocenu to głównie piaski, mułki i mady oraz namuły i torfy.

Część północną gminy stanowi odsłonięty płat wysoczyzny morenowej zbudowanej w przewodzie z piasków gliniastych i glin zwałowych. Badania składu osadów dowodzą, że poziom ten budują różnowiekowe gliny zwałowe nałożone na siebie, utworzone w czasie kilku kolejnych okresów glacialnych zlodowaceń środkowopolskich (Odry i Warty). Warstwy glin zwałowych utworzone są przez różne lądolody, oddzielone są od siebie poziomami piasków. Warstwę powierzchniową tworzą gliny zwałowe zlodowacenia Warty, ich miąższość często przekracza 20m.

Część południowa zbudowana w przewodzie z osadów piaszczystych i piaszczysto - żwirowych zlodowacenia północnopolskiego. Są to utwory pochodzenia wodnolodowcowego złożone w wyniku procesów erozyjno – akumulacyjnych związanych z działalnością wód pradolinnych oraz wód spływających z obszaru Wysoczyzn: Skierniewickiej i Rawskiej. Powierzchniowe warstwy stanowią w większości piaski drobnoziarniste z domieszką frakcji pylastych. Rzadko występują soczewki piasku ze żwirem i głazami. Na obszarze gminy występuje udokumentowane złoża geologiczne surowców ilastych "Nieborów" przeznaczonego do wyrobu ceramiki artystycznej - nie eksploatowane. Z uwagi na brak ekonomicznych przesłanek do jego eksploatacji należy się spodziewać wykreślenia tego złoża z ewidencji.

Wnętrze obszaru.

W żadnym z obszarów objętych planem nie występują udokumentowane złoża geologiczne. Analizowane tereny nie odznaczają się szczególnymi warunkami budowy geologicznej.

Warunki hydrogeologiczne.

Otoczenie obszaru.

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

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

Na zdecydowanej większości obszaru jednostki Nr JCWPd występuje jeden lub dwa poziomy wodonośne czwartorzędowe. Wykształcony jest również lokalnie poziom mioceński i kredowy. Ponadto powszechnie występują wodonośne utwory jurajskie będące w bezpośredniej więzi hydraulicznej z poziomami młodszymi. Z kolei poziom kredowy nie wykazuje bezpośredniej więzi hydraulicznej z wodonośnymi utworami czwartorzędowymi lub mioceńskimi. Głębokość występowania wód słodkich ok. 200-350 m. Występuje duża niejednorodność stratygraficzna poziomów wodonośnych.

Obszar gminy znajduje się w obrębie makroregionu Wschodniego Niżu Polskiego (część zachodnia), regionie Południowo-mazowieckim (część południowo-zachodnia). W obszarze występują trzy główne poziomy wodonośne: górnokredowy, trzeciorzędowy i czwartorzędowy. Z użytkowego punktu widzenia najważniejsze poziomy wodonośne występują w utworach czwartorzędowych.

Główne piętra wodonośne na terenie gminy to:

- piętro trzeciorzędowe – tworzą wodonośne piaski miocenu i oligocenu jako przewarstwienia ilów. Utwory te nie tworzą poziomu o charakterze ciągłym. Miąższość warstwy wodonośnej wynosi 10-40m. Wody na ogół dobrej jakości, ale o słabej wydajności (średnio 50 m³/h) i ciśnieniu 300Kpa. Wody eksploatowane głównie w południowej i zachodniej części gminy (Bełchów, Bobrowniki, Mysłaków) z głębokości 75 do 90m p.p.t;
- piętro czwartorzędowe nadmorenowe – zwane pierwszym poziomem wodonośnym, cechuje je występowanie ciągłego zwierciadła swobodnego o zmiennej miąższości. Strefę wodonośną tworzą piaski i żwiry aluwialne, wodnolodowcowe zlodowacenia Warty oraz fluwialne piaski holocenijskie. Głównym źródłem zasilania jest infiltracja. W rejonie dolin rzecznych i obniżeń terenu poziom wodonośny związany jest z wodami powierzchniowymi, okresowo może występować na powierzchni jako tzw. wody hipodermiczne. Warstwa wodonośna płytko zalega pod powierzchnią terenu, przeważnie na głębokości 2-3m. Przestrzenne rozmieszczenie pierwszego poziomu wodonośnego ma charakter południkowy. Obszary o głębiej zalegającym zwierciadle (głębiej niż 3,0 m p.p.t.) poprzedzielane są dolinami cieków wodnych (np. rz. Skierniewka i Kanał Nieborowski), gdzie zwierciadło zalega na głębokości do 1m p.p.t.
- piętro czwartorzędowe podmoredowe – zwane drugim poziomem wodonośnym, występuje na głębokości 10 m (południowa część gminy), 30m (centralna część gminy) do 50 m (północna część gminy) p.p.t. w (najczęściej 20-25 m p.p.t.). Jego zwierciadło pizometryczne stabilizuje się na głębokości 3-7m p.p.t.. Wody tego piętra występują w osadach żwirowo-piaszczystych młodszej części zlodowacenia południowopolskiego i limniczno-rzecznych interglacjału mazowieckiego oraz piaskach i żwirach wodnolodowcowych zlodowacenia środkowopolskiego. Piętro charakteryzuje się ciągłą, miąższą warstwą wodonośną, zwierciadłem naporowym i wybitnymi walorami użytkowymi. Jest pierwszym użytkowanym poziomem czwartorzędu, wody zwykle ujmowane za pomocą studni wierconych, rzadziej kopanych. Sporadycznie zbiorniki wód podziemnych piętra czwartorzędowego pozostają w łączności hydraulicznej ze sobą na skutek luk sedimentacyjnych i rozcięć erozyjnych. W dolinach rzek (Bzura i jej dopływy) i obniżeniach terenu (kompleks leśny BPK) występują płytkie wody gruntowe mogące okresowo stagnować na powierzchni terenu w formie zabagnień śródleśnych i okresowych stawów. Poza dolinami rzek wody gruntowe występują na głębokości 1,5 do 2m. Obszar całej gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 A-Subienicka Warszawska część centralna i obejmuje trzeciorzędowe piętro wodonośne występujące na głębokości średnio 80m (głównie poziom mioceński). Obszar gminy jest słabo zagrożony suszą hydrogeologiczną (klasa I zagrożenia).

Wnętrze obszaru.

Nie występują szczególne warunki różnicujące poszczególne obszary planu pod względem hydrogeologicznym. Poziom wód gruntowych na obszarze poniżej 1 m od powierzchni terenu Na obszarach nie istnieją ujęcia wody. Jakość wód podziemnych w obszarach planu nie odbiega od standardu w gminie Nieborów. Z uwagi na zwodociągowanie siedlisk istniejące płytkie studnie kopane nie służą do zaopatrzenia w wodę dla celów konsumpcyjnych.

Warunki budowlane.**Otoczenie obszaru.**

Na obszarze gminy dominują trzy typy terenów B₁, A₁, C₂ i B_{2b}, o różnych predyspozycjach budowlanych. Poniższa tabela charakteryzuje warunki w poszczególnych rodzajach terenów.

Symbol	Położenie terenu	Warunki budowlane i predyspozycje obszaru
B ₁	Wschodnia i południowa część gminy z wyłączeniem dolin cieków wodnych.	- podłoże gruntowe stanowią piaski na glinie zwałowej, - zwierciadło wody gruntowej głębiej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 5%, - gleby V i VI klasy bonitacyjnej, - obszar predysponowany do zabudowy mieszkaniowej.
A ₁	Tereny w północno – wschodniej części gminy.	- podłoże gruntowe stanowią gliny zwałowe (lokalnie ility), - zwierciadło wody gruntowej głębiej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 5%, - gleby II i III klasy bonitacyjnej, - tereny o dobrych warunkach budowlanych, ale predysponowane do wykorzystania rolniczego.
C ₂ i B _{2b}	Tereny w otoczeniu rzek i mniejszych cieków wodnych.	- podłoże stanowią grunty nośne (piaski i żwiry), - zwierciadło wody gruntowej płycej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 15%, - gleby V i VI klasy bonitacyjnej oraz użytki zielone, - tereny o niekorzystnych warunkach zabudowy wymagające uregulowania stosunków wodnych, predysponowane do innych niż zabudowa form zagospodarowania..

Na obszarze gminy nie występują tereny naturalnych zagrożeń geologicznych.

Wnętrze obszaru.

Generalnie grunty nośne w obszarze planu bez utrudnień w posadowieniu budowli. Warunki należą do klasy A₁, grunty o pełnej przydatności dla wszelkich rodzajów budownictwa – zwierciadło wody gruntowej trwale poniżej poziomu przeciętnego posadowienia, grunty o dobrej nośności.

Świat roślinny i zwierzęcy.**Otoczenie obszaru.**

Umiejscowienie geograficzne flory:

- kraina holoarktyczna w strefie stycznej do krainy atlantyckiej,
- zachodnia część Krainy Mazowieckiej,

Ogólna charakterystyka:

- na terenach ekstensywnie użytkowanych gospodarczo, w szczególności obrzeża lasu, dolin rzecznych oraz murawach napiaskowych występują gatunki entomo - i arachnofauny (owady i pajęczaki),
- flora zróżnicowana, głównie z powodu ingerencji człowieka,
- siedliska o charakterze naturalnym i półnaturalnym: lasy, zagajniki złożone z drzew iglastych i liściastych, zarośla, brzegi rzek i zbiorników wodnych, mokradła,

- siedliska synantropijne: segetalne, pola uprawne, ogrody, ogródki przydomowe i działkowe, ruderalne, cmentarze, przydroża, miedze, rowy, przymurza, przychacia, przyplócia, nieużytki, rumowiska,
- w strefie przybrzeżnej cieków występują zadrzewienia olszowe,
- doliny rzek i cieków użytkowane są niemal w całości rolniczo; naturalne lub raczej półnaturalne zbiorowiska roślinności spotkać można jedynie w wąskiej strefie przybrzeżnej.

Zadrzewienie pasów drogowych.

Drzewostan wzdłuż drogi powiatowej Nieborów-Piaski ma charakter alei lipowej, wpisanej do rejestru zabytków.

Lasy.

Grunty leśne nie występują w obszarach planu.

Pomniki przyrody.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody za pomniki przyrody uznaje się także całe aleje drzew. Stycznie do obszaru E-Nieborów znajduje się aleja lipowa Arkadia-Nieborów-Łasieczniki o długości ok. 0,4 km objęta dodatkowo ochroną konserwatorską. Drzewa w wieku 150-250 lat, o obwodach pni od 170 do 350cm. Są to głównie lipy, a także pojedyncze topole, i wiązy szypułkowe.

Fauna obszarów rolnych i zabudowanych:

Walory obszaru gminy pod względem faunistycznym z racji istniejącego zagospodarowania są niewielkie. Na terenach rolnych brak jest fauny stale bytującej lub występuje sporadycznie. W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom ludzkim, zwierzęta domowe oraz dziko żyjące, z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*), zając szarak (*Lepus europaeus*).

Wnętrze obszarów.

Na terenach rolnych brak jest fauny stale bytującej lub występuje sporadycznie. Z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z pastwiskami: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*), zając szarak (*Lepus europaeus*).

W obrębie zabudowy występuje zieleń segetalna i ruderalna.

Jakość życia i zdrowie ludzi.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wiążą się z problematyką obszarów o negatywnych warunkach oraz z odpornością zabudowy na zagrożenia nadzwyczajne (pożar, powódź).

Podstawowymi miejscami zagrożeń ludności na obszarze gminy to:

- zagrożenia powodzią,
- autostrada A2 na odcinkach bez ekranów akustycznych,
- drogi o zaniżonych parametrach jezdni (droga krajowa Nr 70 bez utwardzonych poboczy z wyjątkiem odcinka dojazdowego do węzła „Skierniewice”, pozostałe drogi niższych kategorii o jezdniach zawężonych, bez poboczy utwardzonych lub chodników),
- skrzyżowania z drogami krajowymi bez pasów włączenia na lewo- i prawo-skręty,
- skrzyżowania z liniami kolejowymi.

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

- emisje hałasu z linii kolejowej E20 (CE20) w pasie terenu stycznym do obszaru kolejowego,
- emisje hałasu z drogi gminnej.

Budynki mieszkalne są usytuowane w odległości od:

- granic obszaru kolejowego, minimum 60 m,
- krawędzi jezdni drogi gminnej, minimum 9 m.

Nie występują zagrożenia środowiska zamieszkania z tytułu wystąpienia powodzi i osuwisk.

2.1.2. Obszary zabudowane.

Otoczenie obszaru.

Charakterystyczne dla struktury przestrzennej osadnictwa gminy jest koncentracja zabudowy na styku lub w zbliżeniu do ważnych szlaków komunikacyjnych - kolejowych i drogowych. Wsie Bełchów, Dzierzgów, Dzierzgówek i Bobrowniki to duże jednostki osadnicze (ludne) usytuowane równolegle do linii kolejowej Łowicz - Skierniewice a jednocześnie równolegle do doliny rz. Skierniewki oraz na osi starego traktu "warszawskiego" Łowicz - Skierniewice - Żyrardów - Warszawa. Linia kolejowa Łowicz - Sochaczew - Warszawa skupiła wzdłuż swej trasy zabudowę osadniczą (Bednary, Mysłaków, Sypień, Karolew). W części północnej obszaru gminy zabudowa jest podporządkowana krawężniom doliny Bzury (Kompina, Potoki i Janowice, Bednary Wieś). W ośrodkach tych nie powstały większe osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa większości wsi (z wyjątkiem osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Bobrownikach, Bełchowie, Nieborowie i Mysłakowie) rozwinęła się w formie jednostronnej lub obustronnej zabudowy przydrogowej. Zwartość zabudowy jest różna od dużej w Kompinie i Nieborowie, Bobrownikach, Dzierzgowie i Bełchowie do luźnej w Karolewie i rozproszonej w Chyleńcu.

W ramach pasm zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej rozmieszczone są w różnym natężeniu obiekty usługowe.

W pasmach zabudowy występują wolne (niezabudowane) fragmenty.

Obiekty produkcji zwierzęcej o charakterze fermowym (powyżej 40DJP) występują w Karolewie i Sypieniu poza obszarami opracowania.

Wnętrze obszaru.

W obszarze planu występuje zabudowa charakteryzująca się pasmem przy drodze gminnej z tendencją do dogęszczania zabudowy w głębi nieruchomości.

Na obszarze występują:

- 13 budynków mieszkalnych tym trzy o niskim standardzie,
- 30 budynków gospodarczych.

W zabudowie zagrodowej nie występują budynki inwentarskie o pojemności stada powyżej 5 DJP. Wszystkie siedliska są wyposażone w przyłącza i urządzenia:

- zaopatrzenia w wodę z sieci komunalnej,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zbiorniki na ścieki.

Przylegająca droga gminna posiada jezdnię o nawierzchni twardej.

W obszarach nie występują tereny, w których działalność może być zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Omawiany obszar posiadają w pełni antropogeniczne środowisko, zabudowy zagrodowej (8 siedlisk) i mieszkaniowej jednorodzinnej (trzy siedliska) z terenami upraw rolnych.

W zakresie innych elementów i wskaźników jakości środowiska nie występują zauważalne zmiany.

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszarów, w tym struktura różnorodności biologicznej.

W strukturze przyrodniczej obszaru można wyróżnić:

- pasmo zabudowy z zielenią przydomową,
- tereny rolne agrocenozy średniej i niskiej jakości z fragmentami pastwisk w części południowej.

Różnorodność przyrodnicza jest oceniana jako niska, charakterystyczna dla gruntów ornych i trwałych użytków zielonych. Na fragmentach występują grunty porolne.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszarów z ich szerszym otoczeniem.

Omawiany obszar planu, same w sobie nie posiadają znaczących powiązań przyrodniczych z otoczeniem ani nie stanowią wartości przyrodniczej. Jest wąskim pasem terenu izolowanym od szerszego otoczenia, obszarem kolejowym oraz drogami.

Nie występują związki przyrodnicze z szerszym otoczeniem. Cały obszar położony jest w zwartej strukturze zabudowy wsi Bobrowniki.

2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.

Otoczenie obszaru.

Zasoby przyrodnicze w obszarze gminy ograniczone są do:

- stanu czystości powietrza - stan bez przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczeń z tendencją do poprawy tła (za wyjątkiem pasów terenów stycznych do dróg krajowych i wojewódzkiej),
- gleby średniej i wysokiej jakości,
- użytki leśne,
- wody pierwszego poziomu wodonośnego,
- wody płynące,
- złoża kopalin.

Na obszarze gminy ustanowiono obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody:

- Bolimowski Park Krajobrazowy
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej
- rezerwat Siwica na obszarze BPK,
- użytki ekologiczne rozproszone w obrębie lasów nadleśnictwa Skierniewice,
- pomniki przyrody.

W zagospodarowaniu terenów gminy, poza autostradą A2 nie występują obiekty i urządzenia mające wpływ na stan środowiska obszarów chronionych. Ochrona prawna pozostałych zasobów podlega przepisom ustawowym i w tym zakresie nie ustanowiono dodatkowych warunków ochrony.

Obszar, położony jest w odległości 40 m od granic Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”. Nie posiada znaczących walorów przyrodniczych wymagających ustanowienia ochrony prawnej.

Za priorytetową zasadę kwalifikowania gruntów rolnych do zmiany użytkowania uznano dążenie do zachowania w możliwie największym stopniu różnorodności biologicznej i krajobrazowej.

Pradolina Warszawsko-Berlińska Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Nieborów obejmuje pradolinę Bzury. Występują tu liczne torfowiska, kanały melioracyjne i podmokłe łąki. Obszar Chronionego Krajobrazu pokrywa się w części z Obszarem Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska" oznaczonym kodem PLB100001 oraz Pradolina Bzury i Neru oznaczonym kodem PLH100006. Obszar chronionego krajobrazu to jedna z najmniej restrykcyjnych form ochrony przyrody. Jest to cenny teren ze względu na wyróżniający się krajobraz, zróżnicowanie ekosystemów lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych między ważniejszymi obszarami chronionymi. Jest również istotny ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.

Wnętrze obszaru.

Do zasobów przyrodniczych w obszarze planu zaliczamy:

- stan czystości powietrza - stan bez przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczeń z tendencją do poprawy tła,
- wód pierwszego poziomu wodonośnego
- klimat akustyczny z przekroczeniami emisji hałasu komunikacyjnego ze względu na styczność z obszarem kolejowym,
- niewielki fragment gruntów rolne wysokiej jakości.

Ochrona prawna zasobów podlega przepisom ustawowym.

W obszarze planu nie występują takie formy ochrony przyrody jak: Parki Narodowe, Rezerваты Przyrody, Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe oraz Obszary Natura 2000.

Nie występują również:

- użytki ekologiczne i stanowiska dokumentacyjne,
- pomniki przyrody,
- aleje drzew,
- parki dworskie i pałacowe,
- zieleń działkowa.

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

Przestrzeń gminy Nieborów kształtowana była przez stulecia i o jej formie głównie decydowały warunki środowiska i stosunki własnościowe. Warunki glebowe, decydowały o rozwoju rolnictwa i leśnictwa, kształt zlewni i przebieg cieków o sieci dróg i usytuowaniu siedlisk. Uwłaszczenie i parcelacja majątków decydowały o stopniowym zagęszczeniu pasm zabudowy lub wprowadzaniu zabudowy rozproszonej. Relacje pomiędzy rzeką - gruntem rolnym - zagrodą - lasem były podstawowymi relacjami kształtującymi krajobraz gminy i stanowiły o ładzie przestrzennym. Relacje te na większości obszaru gminy są zachowane.

Stan ładu przestrzennego w gminie należy ocenić jako dobry a podstawowe wymogi ochrony środowiska to:

- ograniczenie kształtowania terenów zabudowy do terenów położonych wzdłuż istniejących dróg w miejscowościach poza ośrodkiem gminnym,
- minimalizacja wprowadzania zwartych form osiedlowych w otwartych przestrzeniach rolnych,
- utrzymanie dróg jako głównych osi urbanistycznych.

Zauważalne są zmiany funkcjonalne w zabudowie wsi, a w tym wynikające z:

- intensyfikacji i technizacji rolnictwa,
- wprowadzania infrastruktury technicznej,
- zmian technologicznych i materiałowych w budownictwie.

Krajobraz gminy jest mocno przekształcony, głównie w wyniku prowadzenia intensywnych upraw polowych a na terenach o słabych glebach w zbliżeniu do użytków leśnych, w wyniku zaniechania produkcji rolnej i sukcesji roślinności leśnej. Efektem antropogenicznych przekształceń są nie tylko obszary polne, ale również leśne i łąkowe, z towarzyszącym im osadnictwem. Niewątpliwie najcenniejszymi obszarami gminy, z punktu widzenia ochrony krajobrazu przyrodniczego są:

- dolina Bzury
- dolina Zwierzyńca,
- zabytkowy zespół pałacowo- parkowy Arkadia – Nieborów z alejami drzew wzdłuż drogi krajowej Nr 70 i powiatowych Nr 1322E i 2705E.

Cechy krajobrazów ww. obszarów są w dużym stopniu zachowane.

Krajobraz omawianego obszaru planu jest typowy dla obszarów wiejskich. Dominują tu ekosystemy przekształcone przez człowieka takie jak: grunty orne. Nie występują dominanty krajobrazowe. Pola o niedużym areale poprzecinane są miedzami oraz roślinnością śródpolną. Krajobraz w obszarze opracowania, sam w sobie nie posiada cech wskazujących na wybitne walory.

Dla udokumentowania charakterystycznych cech krajobrazu oraz elementów obszarów przeprowadzono inwentaryzację fotograficzną zagospodarowania terenów, którą zamieszczono w rozdziale 2.7 opracowania.

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

Element środowiska	Ocena jakości środowiska w obszarach	Źródła zagrożeń z obszarach planu
Klimat	Dobry stan czystości powietrza, brak przekroczeń dopuszczalnych norm.	Ruch komunikacyjny (hałas) na obszarze kolejowym.
Wody powierzchniowe.	Na obszarze nie występują wody powierzchniowe.	Nie występują.
Wody podziemne.	Na obszarach nie występują ujęcia wód podziemnych.	Nie występują.
Gleby.	W obszarze dominują gleby średniej jakości, w tym grunty klasy IV.	W przypadku zabudowy ograniczona zostanie powierzchnia gleb uprawowych średniej jakości.
Lasy	Użytki leśne nie występują	Nie występują.
Rzeźba terenu.	Tereny płaskie, nie stwarzają utrudnień w zagospodarowaniu lub użytkowaniu.	Nie występują.
Złoża geologiczne.	Nie występują udokumentowane złoża.	Nie występują
Fauna i flora	Bioróżnorodność niska lub bardzo niska, charakterystyczna dla rolniczych terenów antropogenicznie zmienionych z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną.	Nie występują.
Środowisko zamieszkania.	Jakość środowiska.	Ruch komunikacyjny na obszarze kolejowym (hałas) może zagrażać terenom stycznym do linii kolejowej.

2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.

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

Obszary posiadają ukształtowaną strukturę przestrzenną zagospodarowania, wynikającą ze stanu zagospodarowania, układu dróg oraz stosunków własnościowych. Problem odporności środowiska można rozpatrywać w stosunku do gleby, wód podziemnych oraz powietrza. Odporność gleb jest znaczna przy założeniu ograniczenia zabudowy i utrzymaniu produkcji rolniczej lub wprowadzeniem zalesień na gruntach niskiej jakości. Zmiany w strukturze gleb mogą wystąpić na terenach pozostawionych bez upraw rolniczych. Dotyczy to terenów na których opłacalność produkcji rolniczej jest znikoma lub ujemna. Zmiany te jednak nie degradują środowiska glebowego.

Czystość wód jest uzależniona od prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej w zabudowie. Brak urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych, może decydująco wpłynąć na czystość wód w obszarach.

Duży "zapas" stanu czystości tła wskazuje na znaczną odporność powietrza na zanieczyszczenia jakie mogą być emitowane z obszarów w przypadku wystąpienia zabudowy w obszarach. Decydujące znaczenie będą miały preferencje niewęglowych źródeł energii używanych do ogrzewania budynków.

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

Zasoby różnorodności biologicznej.

Na omawianym obszarze stan różnorodności biologicznej ocenia się jako niski, charakterystyczny dla terenów rolnych oraz zabudowanych.

Pozostałe zasoby przyrodnicze.

Pozostałe zasoby zbiorowisk roślin i zwierząt charakterystycznych dla rolniczych i zabudowanych obszarów przekształconych antropogenicznie nie przedstawiają wybitnych wartości i nie podlegają szczególnej ochronie.

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

Otoczenie obszaru.

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

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

Przestrzeń gminy Nieborów kształtowana była przez stulecia i o jej formie decydowały głównie warunki środowiska i stosunki własnościowe. Warunki glebowe decydowały o rozwoju rolnictwa i leśnictwa, kształt zlewni i przebieg cieków o sieci dróg i usytuowaniu siedlisk. Uwłaszczenie i parcelacja majątków decydowały o stopniowym zagęszczeniu pasm zabudowy lub wprowadzaniu zabudowy rozproszonej. Relacje pomiędzy rzeką - gruntem rolnym - zagrodą a lasem, były podstawowymi relacjami kształtującymi krajobraz gminy i stanowiły o ładzie przestrzennym.

Podstawowymi cechami krajobrazu gminy Nieborów są:

- pasmowa zabudowa wzdłuż dróg z jednostronną lub dwustronną zabudową o różnym stopniu zwarcia,
- rozległe, otwarte obszary upraw polowych,
- zwarty kompleks leśny na obszarze BPK,
- rozproszone użytki leśne o niewielkich powierzchniach na pozostałych fragmentach gminy,
- płaskie doliny rz. Bzury, Bobrówki, Zielkówki i Zwierzyńca z łąkami, porolnymi gruntami zadrzewionymi i zakrzaczonymi,
- zespół parkowo-pałacowy Arkadia oraz Nieborów z alejami lipowymi oraz zachowanymi pierwotnymi cechami krajobrazu.

Stan zachowania walorów jest znaczny. Zauważalne są postępujące zmiany funkcjonalne w zabudowie wsi, wynikające między innymi z:

- intensyfikacji i technizacji rolnictwa,
- wprowadzania infrastruktury technicznej,
- zmian technologicznych i materiałowych w budownictwie.

Wnętrze obszaru.

Podstawowymi cechami krajobrazu w omawianym obszarze jest:

- pasmowa, przyuliczna zabudowa wzdłuż drogi gminnej,
- otwarta przestrzeń rolnicza bez zabudowy na zapleczu zabudowy,
- płaska powierzchnia terenu.

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

Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszaru. Warunki glebowe oraz warunki ekonomiczne wskazują na predyspozycje tych gruntów do rolniczego lub budowlanego kierunku zagospodarowania terenu.

2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.

Do podstawowych zmian, jakie zachodzą w środowisku obszaru gminy Nieborów można zaliczyć:

- następuje niewielka poprawa tła zanieczyszczeń powietrza, na większości obszaru gminy,
- postępuje zabudowa użytków rolnych, głównie w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej,
- postępuje wydłużenie siedlisk rolniczych poprzez budowę niezbędnych urządzeń obsługujących produkcję zwierzęcą (płyty gnojowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę) ze zmniejszeniem powierzchni uprawowej na zapleczu zabudowy zagrodowej,
- następuje likwidacja odcieków gnojówki i gnojowicy do rowów i na gruncie rolne położone na zapleczu zabudowy zagrodowej z uwagi na realizację ww. urządzeń,

- na gruntach rolnych pozostawionych w odłogu, w formie okresowych pastwisk, a po zaniku roślinności nadających się na paszę następuje pozostawianie terenu w formie nieużytku,
 - na gruntach rolnych nastąpi dalsza ingerencja człowieka w kształtowanie roślinności.
- Intensywność zmian w środowisku na obszarze planu nie odbiega od intensywności zmian obserwowanych w gminie Nieborów i można ocenić jako niewielką. Należy zauważyć postępującą zabudowę terenów rolnych zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

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

Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego w obszarze planu są:

- emisje do powietrza z urządzeń grzewczych o niskiej wydajności, opartych na węglu z terenów zabudowanych,
- emisja hałasu z linii kolejowej E20,
- chemizacja procesów ochrony upraw rolnych.

Zagrożenia są stosunkowo niewielkie i nie wymagają wprowadzania ograniczeń, jednak dla zminimalizowania tych zjawisk powinno się:

- preferować urządzenia grzewcze w budynkach mieszkalnych, oparte na czynnikach proekologicznych (gaz, energia słoneczna),
- ograniczać chemizację procesów produkcji rolnej,
- stosować w obszarach zabudowanych osłony przy obszarach kolejowych o wysokiej emisji hałasu.

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

W obszarach nie zaobserwowano znaczących zmian w środowisku. Zmiana sposobu użytkowania obszarów jest możliwa w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego możliwość realizacji w obszarach innych form zagospodarowania, w tym możliwość realizacji budynków i dróg.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Obszary, które winny pełnić funkcje przyrodnicze.

W obszarze opracowania nie występują tereny, które winny pełnić funkcje przyrodnicze.

Pozostałe predyspozycje obszarów.

Z uwagi na położenie obszaru:

- przy drogach o nawierzchni utwardzonej,
 - wyposażonego w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe,
 - w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy wsi Bobrowniki,
- posiada on predyspozycje do zabudowy.

2.5. Ocena przydatności środowiska

Element środowiska	Ocena przydatności środowiska
Budowa geologiczna	Budowa geologiczna warstw czwartorzędowych w obszarze jest nieprzydatna dla eksploatacji z uwagi na brak udokumentowanych złóż.
Rzeźba terenu	W obszarze objętym planem rzeźba terenu nie limituje funkcji zagospodarowania. Warunki rzeźby terenu są pozytywne dla funkcji przyrodniczych, rolniczych i zabudowy
Klimat	Ogólnie warunki klimatyczne na terenie obszaru uznaje się za korzystne pod względem potrzeb gospodarczych. O ograniczeniach klimatycznych można mówić na fragmentach obszaru położonych stycznie do obszaru kolejowego.

Element środowiska	Ocena przydatności środowiska
Wody powierzchniowe	Na obszarze nie występują rzeki ani większe ciek wodne.
Wody podziemne	Na obszarze nie występują ujęcia wody. Należy przyjąć, że wody podziemne mogą być wykorzystywane dla celów zaopatrzenia w wodę w gospodarstwach rolnych lub zabudowań jednorodzinnych w przypadku dalszej zabudowy tego obszaru.
Gleby	Na obszarze dominują gleby: - średniej i słabej jakości klasy IV i V, które są przydatne do produkcji rolnej lub zabudowy.
Szata roślinna	Szata roślinna w obszarach jest antropogenicznie zmieniona. Nie występuje szata roślinna naturalna. Dominują tereny z uprawami rolniczymi. Przydatność pozostałej szaty roślinnej jest znikoma.

Przydatność obszaru opracowania do funkcji społeczno-gospodarczych.

Poniższa tabela przedstawia przydatność obszaru do realizacji funkcji społeczno-gospodarczych.

Funkcje społeczno-gospodarcze	Potencjały środowiska przyrodniczego	Kryteria oceny wielkości potencjałów środowiska przyrodniczego	Przydatność terenów dla rozwoju funkcji
Gospodarka rolna	Produktywność biotyczna	Przeważające gleby klas IV i V.	Przydatne do produkcji rolnej.
Gospodarka leśna	Produktywność biotyczna	- brak występowania słabych klas gleb,	Nieprzydatne.
Rybacktwo jeziorne	Produktywność biotyczna	Brak w obszarach opracowania.	Nieprzydatne.
Rekreacja	Atmosferyczny Rekreacyjny	- warunki klimatyczne względnie korzystne, - na obszarze rzeźba terenu nieurozmaicona, - krajobraz rolniczy, - zbiorowiska roślinne typowe dla terenów rolniczych.	Przydatne w ograniczonym zakresie.
Osadnictwo - mieszkalnictwo	Atmosferyczny Zabudowy (osadniczy)	- warunki klimatyczne względnie korzystne, - tereny bez utrudnień w zagospodarowaniu, - powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych, - grunty nośne w obszarach bez utrudnień w posadowieniu budowli.	Przydatne z wyjątkiem pasów terenów stycznych do obszaru kolejowego.
Górnictwo	Surowcowy	Brak w obszarach planu.	Nieprzydatne.
Zaopatrzenie w wodę	Wodny	Brak w obszarze planu ujęć wody.	Spodziewane przydatne.
Ochrona - funkcja przyrodnicza	Regulacji biotycznej (samoregulacyjno-odpornościowy)	-tereny zmienione antropogenicznie o charakterze rolniczym i zabudowane, - występowanie zbiorowisk roślinności charakterystycznych dla ekosystemu o bardzo ograniczonym składzie gatunkowy.	Obszary przydatne w ograniczonym zakresie.

Zgodnie z powyższą analizą można stwierdzić, iż obszary wykazują przydatność w gospodarce rolnej oraz w osadnictwie.

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

W obszarze, nie wyróżnia się fragmentów, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

Określenie obszaru	Rozpatrywane funkcje użytkowe dla obszarów (fragmentów obszarów)	Uwarunkowania fizjograficzne i sozologiczne	Infrastruktura niezbędna do zrealizowania dla prawidłowego spełniania wskazanych funkcji użytkowych
Bobrowniki	Kontynuacja zabudowy.	Zachowanie odległości budynków mieszkalnych od drogi obszaru kolejowego.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenów.

Inwentaryzacji dokonano w IV kwartale 2022 r. Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszarów terenów:

- komunikacyjnych,
- rolnych,
- przyległych do obszarów,
- uzbrojenia w sieci.

Poniższy wykaz zawiera podstawowe informacje uchwycone w kadrach.

Treść obrazu
Zdjęcie Nr 1. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej od strony północno-zachodniej.
Zdjęcie Nr 2. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 499 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 3. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 519 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 4. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 513 do 517 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 5. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 509 do 513 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 6. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 507 do 509 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 7. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 503 do 505 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 8. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 501 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.
Zdjęcie Nr 9. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej w kierunku południowo-wschodnim.
Zdjęcie Nr 10. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 1. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej od strony północno-zachodniej.



Zdjęcie Nr 2. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 499 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 3. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 519 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 4. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 513 do 517 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 5. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 509 do 513 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 6. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 507 do 509 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 7. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działkach ewidencyjnych Nr 503 do 505 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 8. Obszar Bobrowniki. Wgląd na zabudowę na działce ewidencyjnej Nr 501 z drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.



Zdjęcie Nr 9. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcie Nr 10. Obszar Bobrowniki. Perspektywa drogi gminnej w kierunku północno-zachodnim.

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

3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.

Na obszarach obowiązują ustalenia planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Belchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928) w zakresie terenów o symbolach 5.54.KDW, 5.55.KDW, 5.57.MNu, 5.58.MNu, 5.59.MNu.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "nie dokonywania nowelizacji obowiązującego planu miejscowego" oparta jest na analizie ustaleń planu, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

W obowiązującym planie miejscowym określono ustalenia ogólne dotyczące:

A) zasad i warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (wybrane punkty):

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojeżdżiach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych z warunkiem realizacji niezbędnych urządzeń podczyszczających w celu zachowania wymaganej przepisami szczególnymi, jakości odprowadzanych ścieków;
- 8) na terenach, nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, ścieki bytowe i przemysłowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków, lub do przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej (z zachowaniem wymagań określonych przepisami szczególnymi);
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do rowów i stawów, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 10) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania

przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów techniczno-budowlanych;

- 11) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących linii niskiego napięcia;
- 14) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 15) usuwanie odpadów niebezpiecznych w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

B) dotyczącej zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony przeciwpowodziowej (wybrane punkty):

- 4) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i użyteczności publicznej obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 7) w terenach pozostających w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych z dróg krajowych i linii kolejowych, budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają wprowadzenia elementów ochrony w zagospodarowaniu działki budowlanej jak i w samym obiekcie w tym między innymi:
 - a) okna o podwyższonej izolacyjności,
 - b) zastosowanie ekranów akustycznych w formie obiektu budowlanego lub zadrzewień i zakrzewień oraz innych środków technicznych ograniczających hałas, wibrację, przemieszczanie pyłów i gazów;
- 8) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MNu, RMu, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 12) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów emisyjnych na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 13) w terenach o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowo-usługowa - o symbolu "MNu" obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

W ustaleniach szczegółowych dotyczących wyodrębnionych kategorii przeznaczenia terenów określono planami miejscowymi poniższe warunki szczególne:

- teren o symbolu 5.54.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu: - nawierzchnia dojazdu jednolita bez wydzielania chodników.

- teren o symbolu 5.55.KDW:

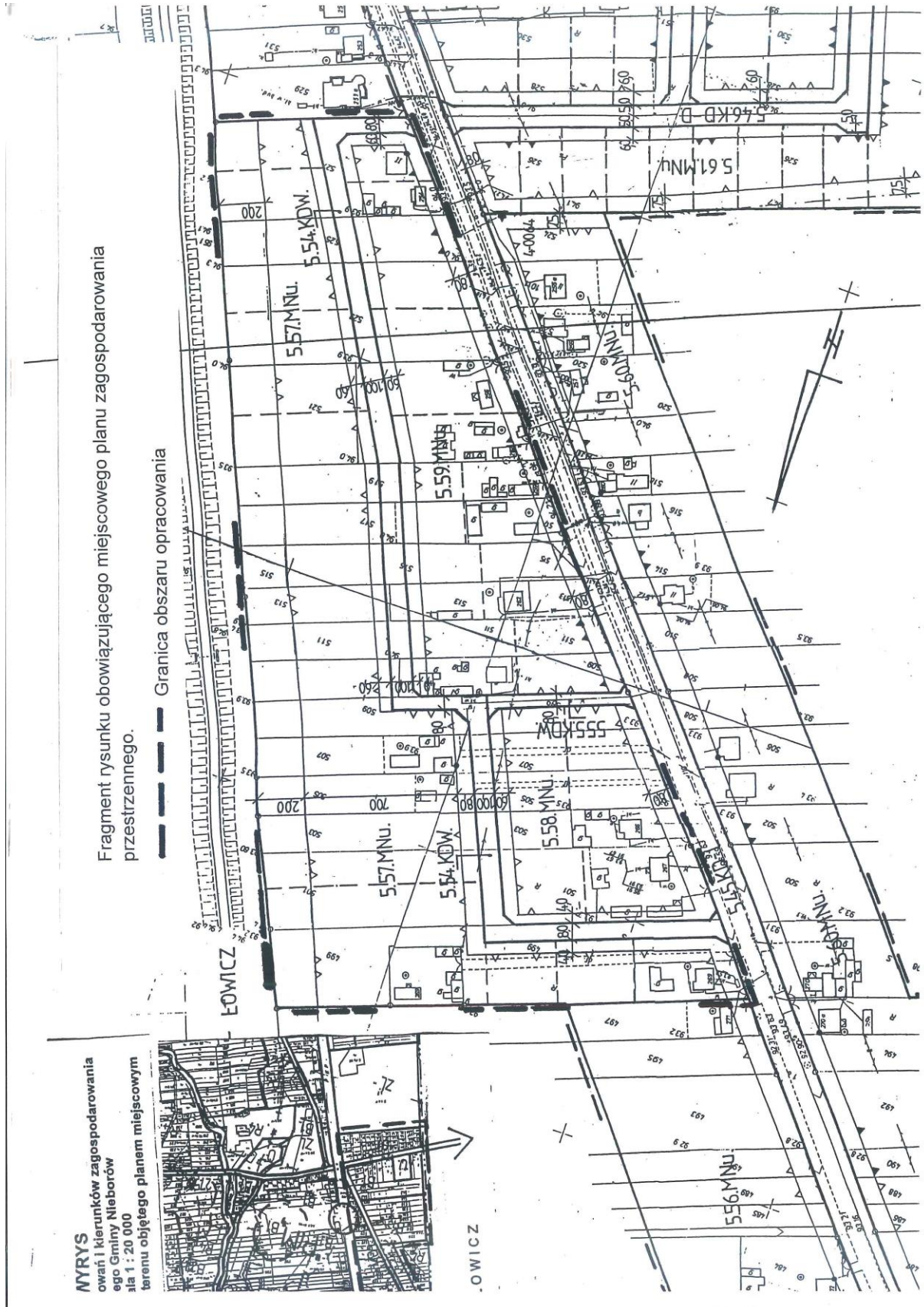
- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia dojazdu jednolita bez wydzielania chodników,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 8m.

- tereny o symbolach: 5.57.MNu, 5.58.Mnu, 5.59.MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,

- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
e) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania.

Załączony fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego określa położenie przestrzenne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.



3.2 Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji obowiązujących planów miejscowych:

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza,	Wystąpi przyrost emitorów spalin z palenisk pieców CO, związanych z nową zabudową. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej. Z uwagi na powyższe nie należy przewidywać znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza.
- z wytwarzaniem odpadów,	Wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, związanych z nową zabudową.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	Wystąpi zwiększenie emisji ścieków z odprowadzeniem do sieci komunalnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, związanych z nową zabudową.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	W obszarze przeznaczonym pod zabudowę, może wystąpić zanieczyszczenie gleby lub ziemi poprzez ścieki komunalne oraz odpady. Dla uniknięcia tego typu zanieczyszczeń obowiązujący plan miejscowy przewiduje: - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	W obszarach nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Skutki nie wystąpią.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Nie wyznaczono w obszarach terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć, instalacji radiokomunikacyjnych radiowych, telewizyjnych i telefonii komórkowej.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	W obszarach nie wyznaczono terenów, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
- z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu	Skutki nie wystąpią.
- z zabudową gruntów rolnych.	Skutki nie wystąpią.

Obecne zagospodarowanie terenów nie będzie wpływać negatywnie na jakość komponentów środowiska.

Wnioski:

Na obszarze obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujący plan miejscowy wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska.

W przypadku braku dalszej realizacji ustaleń planu miejscowego, środowisko nie pozostanie na obecnym poziomie funkcjonowania. Będzie poddawane działaniu procesów zarówno naturalnych jak i antropogenicznych. Obszar będzie pełnić funkcję przestrzeni zurbanizowanej z możliwością zabudowy wyłącznie mieszkaniowo-usługowej. Nie przewidziano wprowadzenia na obszar funkcji przyrodniczych. Zagospodarowanie terenów zgodne z ustaleniami dotychczasowego planu nie będzie zawsze znacząco wpływać negatywnie na jakość komponentów środowiska.

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

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

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

Projekt planu miejscowego w swej treści ustala warunki i zasady:

- zagospodarowania oraz identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego,
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- podziału oraz scalenia nieruchomości,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

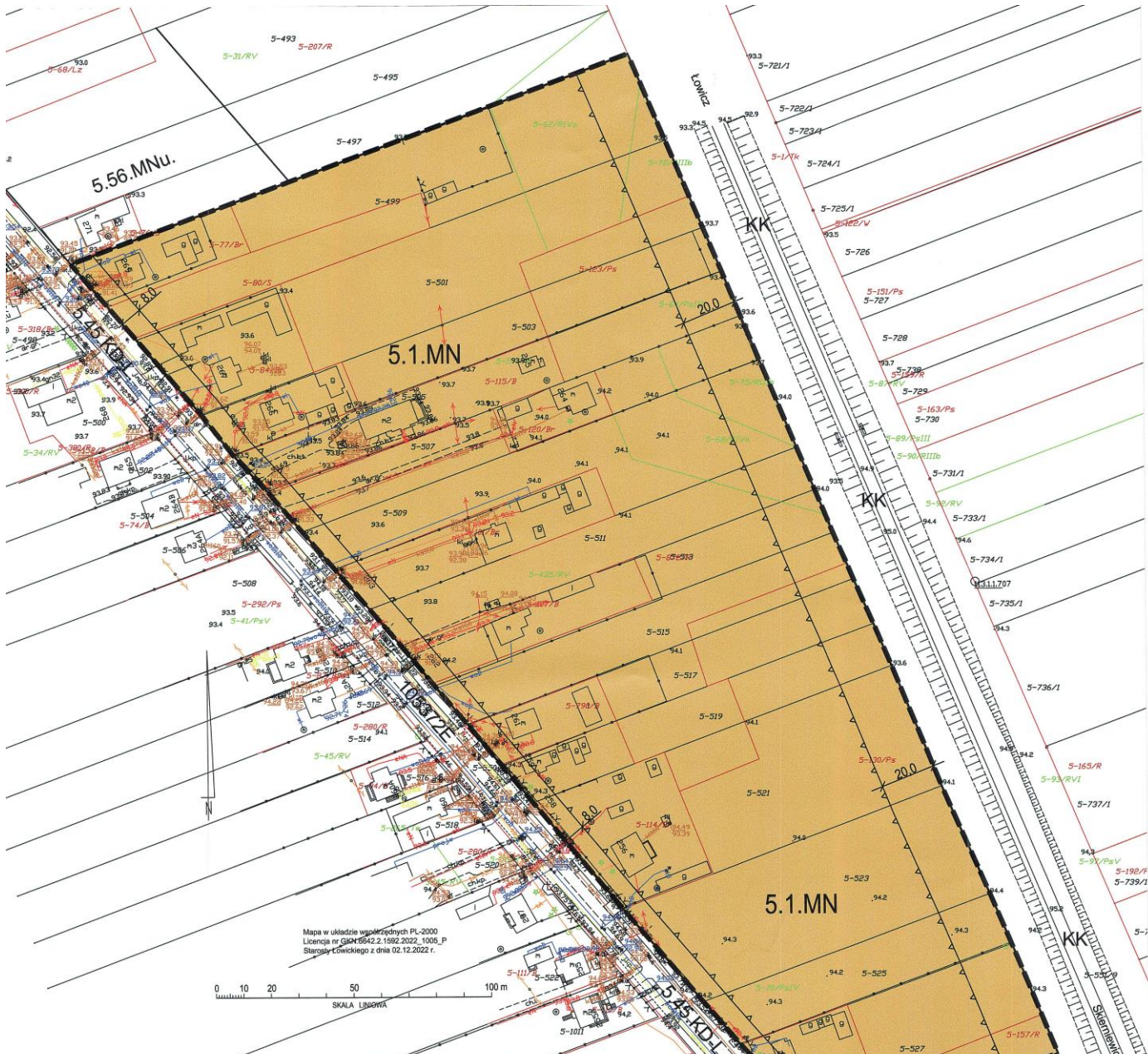
Projekt planu zakłada uchylenie obowiązujących ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczenia, szczególnych zasad i warunków zagospodarowania omawianych obszaru i wprowadzenie w to miejsce nowego przepisu prawa miejscowego. W obszarze planu określono jeden teren o symbolu **5.1MN**.

Poniżej przedstawiono zapisy ustaleń projektu planu dla obszaru opracowania, w szczególności mające wpływ na ochronę środowiska.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w tym usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczane: teren usług: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów, związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - zagospodarowanie pasa terenu pomiędzy linią zabudowy od obszaru kolejowego a obszarem kolejowym wyłącznie zielenią niską z dopuszczeniem realizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych,
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 40 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci komunalnych odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

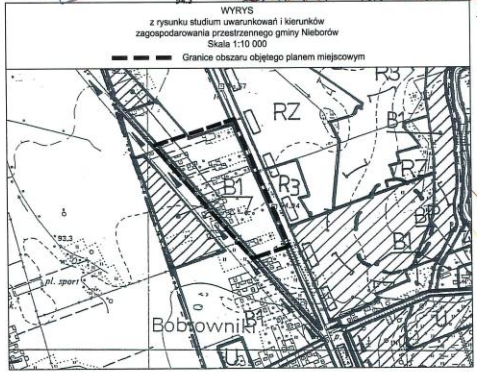
Załączony projekt rysunku planu miejscowego określają położenie przestrzenne wyznaczonego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.



Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr G64N5242.2.1592.2022.1005.P
Stereograficzny Łowickiego z dnia 02.12.2022 r.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEBORÓW
 fragment obszaru wsi Bobrowniki
 Rysunek planu skala 1:1000
 Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr.....
 Rady Gminy Nieborów z dnia

LEGENDA	
Określenie terenów numeracją i symbolem	5.1.MN
—	Numer obrętu ewidencyjnego
—	Klasa przeznaczenia terenu
—	Numer porządkowy terenu
—	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
—	Granica obszaru objętego planem
105372E	Oznaczenie drogi gminnej
—	Linie zabudowy - nieprzekraczalne
8.0	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach
KK	Teren komunikacji kolejowej - linia kolejowa Nr 11 Skierniewice - Łowicz o zanczeniu przystankowym
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ KLASY PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSOWEGO	
Symbol	Klasa przeznaczenia
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSOWEGO PLANU	
Symbol	Kategoria przeznaczenia
MNp	Tereny zabudowy kultu religijnego
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
KD-L	Tereny dróg publicznych - drogi (ulice) dojazdowa
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM	
Oznaczenie	Kierunki rozwoju w obszarze objętym planem
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z doposażeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji



W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren obejmujący cały obszar opracowania o powierzchni 6,09 ha. Rozkład klaso-użytków w obszarze jest następujący:

- RIIIb – 0,19 ha,
- RIVa – 0,46 ha,
- RV – 2,14 ha,
- PsIII – 0,31 ha,
- PsIV – 1,52 ha,
- Br – 1,03 ha,
- B – 0,44 ha.

W całości został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

Struktura przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego będzie jednorodna, charakterystyczna dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego nie zostanie zmieniona struktura przestrzenna. W dalszym ciągu będzie kontynuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nastąpi likwidacja pasów terenu dróg wewnętrznych i włączenie tych terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza,	W terenach przeznaczonych w dalszym ciągu pod zabudowę może wystąpić przyrost emitorów z urządzeń grzewczych.
- z wytwarzaniem odpadów,	W terenach przeznaczonych w dalszym ciągu pod zabudowę wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	W terenach przeznaczonych w dalszym ciągu pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczenia wód i poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	W obszarach nie wyznacza się terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi związane z emisją z tych terenów.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów, na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Na obszarze skutki nie wystąpią.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Na obszarze projektu planu skutki nie wystąpią.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	W obszarze nie wyznaczono terenów, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
- z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu	Na obszarze nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu za wyjątkiem pasów stycznych do dróg powiatowych.
- z zabudową gruntów rolnych.	Nowy plan miejscowy zakłada się w dalszym ciągu przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę i eliminację funkcji rolniczych z obszaru.

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

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Powietrze	Na terenach przeznaczonych w dalszym ciągu pod zabudowę możliwe do wystąpienia skutki dla środowiska związane z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza poprzez wystąpienie przyrostu emitorów spalin z palenisk pieców CO. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną projekt planu ustala dostosowania źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego. Wykonanie warunku jest realne z uwagi na możliwość rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia od strony miasta Łowicza oraz stosowanie do celów grzewczych źródeł energii odnawialnej.
Różnorodność biologiczna	Różnorodność biologiczna na obszarze jest niska ze względu na rodzaj przekształceń antropogenicznych i celowe działania człowieka. Obszar w 25% jest zabudowany i zurbanizowany. Projekt planu miejscowego ustala, na terenach zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Projekt planu miejscowego ustala również wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska. Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania (tereny porolne) jak i w stosunku do projektowanego sposobu zagospodarowania ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.
Zwierzęta i rośliny	Fauna i flora na obszarze jest charakterystyczna dla terenów zabudowy, terenów rolnych z zaniechaną produkcją. Niwelowanie negatywnych skutków oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze terenów przeznaczonych pod zabudowę, może być uzyskane, poprzez przestrzeganie ustalonych w tekście planu wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnych.
Woda	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie ścieków bytowych i opadowych w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych (budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, mieszkalne, drogi). Na obszarze istnieją sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Projekt planu miejscowego ustala zasady wyposażenia terenów budowlanych w obiekty infrastruktury technicznej zapewniające: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków (bytowych), odprowadzenie wód opadowych, usuwanie odpadów. Zachowanie ww. zasad uchroni poziomy wodonośne od zanieczyszczenia. Przy zachowaniu przepisów, zagospodarowanie zgodne z projektem planu miejscowego zostaną osiągnięte podstawowe cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.
Gleba	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały, bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia.
Rzeźba terenu	Naturalne ukształtowanie omawianych terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Ustalona projektem planu forma zagospodarowania terenów generalnie nie będzie miała znaczącego wpływu na zmianę rzeźby terenu.
Krajobraz	W wyniku realizacji projektu planu będzie kontynuowany krajobraz zurbanizowany. Ustalenia planu wprowadzą ład przestrzenny poprzez ustalenie: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalnej wysokości budynków, - wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, - wskaźników intensywności zabudowy na działce budowlanej.
Zasoby naturalne	W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Wykorzystanie takich zasobów środowiska nie wystąpi.
Zabytki	Na obszarze nie występują zabytki. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w znacznym oddaleniu.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Dobra materialne	Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, nie wystąpią negatywne oddziaływania na dobra materialne.
Klimat	Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki: - w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - emisje z urządzeń grzewczych będą niewielkie z uwagi na zapisane preferencje dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, - emisje wód zanieczyszczonych odbywać się będą do komunalnych sieci i urządzeń lub do urządzeń indywidualnych. Zwiększenie powierzchni zabudowanych i utwardzonych może wpłynąć na podwyższenie temperatury w okresach letnich.
Obszary objęte ochroną prawną	Na obszarze nie występują obszary objęte ochroną prawną w myśl przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska. Obszar opracowania położony jest w odległości: - 35 m (granica przebiega drugą stroną obszaru kolejowego) od Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz.710), - 10,0 km od obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) i obszaru NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).
Środowisko zamieszkania (ludność)	Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z: - emitowaniem pól elektromagnetycznych, nie przewiduje się emitatorów pól elektromagnetycznych, - wystąpieniem odorów – nie przewiduje się emitatorów odorów, - ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, nie wyznacza się terenów pod realizację instalacji podlegającym przepisom dotyczącym poważnych awarii, - emisją zanieczyszczeń - nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu przewiduje ochronę środowiska zamieszkania ludzi. Dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców projekt planu ustala: a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, b) nieprzekraczalną linię zabudowy od obszaru kolejowego, c) normy hałasu przyjęte w projekcie planu miejscowego (jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) są realne a otoczenie obszaru nie będzie miało wpływu na ten stan.
Zagrożenia środowiska.	Analizując zagrożenia wynikające ze zmian klimatu (burze i opady ulewne, susza, fale upałów, miejska wyspa ciepła, fale zimna, podnoszenie poziomu rzek, stagnacja powietrza) należy stwierdzić, że obszary opracowania są bardzo mało lub nie wrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych. Wskazują na to położenie: - poza obszarami zagrożenia powodziowego, - na terenach nie wykazujących tendencji osuwiskowych, - o umiarkowanym zagrożeniu suszą hydrologiczną (klasa II), Teren wskazany pod zabudowę posiada znaczną odporność na: - zmiany klimatu lokalnego, - klęski żywiołowej (obszar położony poza granicami zagrożenia powodziowego i osuwisk), - katastrof o znacznym zasięgu.

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przepisy art. 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) wskazują, że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi,
 - 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody *Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa* lub upoważnionej przez niego osoby,
 - 5) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej,
- Dokonano analizy terenów pod kątem występowania kompleksów gruntów rolnych i leśnych wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie przeanalizowano ustalenia obowiązującego planu miejscowego pod kątem dokonanego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty rolne klasy III były przeznaczone na cele nierolnicze (zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami) ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Grunty leśne w obszarze nie występują.

Wnioski.

Na obszarze planu obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące plany miejscowe wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska. Zapisy projektu planu uwzględniają te zapisy oraz je poszerzają.

Skutkiem realizacji ustaleń planu należy się spodziewać następujących zmian w środowisku obszarów:

- obszary będą podlegać przekształceniom wywołanym działalnością człowieka,
- nie przewiduje się wprowadzenia na obszarach szczególnych funkcji przyrodniczych,
- obszar będzie podlegać w dalszym ciągu zabudowie i urbanizacji zgodnie z przyjętymi ustaleniami nowego planu,
- zagospodarowanie terenu zgodne z ustaleniami projektu planu i obowiązujących przepisów odrębnych, nie będzie wpływać znacząco negatywnie na jakość komponentów środowiska.

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

Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, nie stanowią znaczącego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska, a wszelkie presje związane z ryzykiem powstania uciążliwości ze strony hałasu, czy ryzykiem zanieczyszczenia wód będą miały charakter krótkotrwały, lokalny o niewielkim zasięgu i niskiej intensywności, nie powodując szkód w środowisku, zasięg oddziaływania ograniczony do granic wyznaczonej funkcji (działki). Ustaleniami planu wprowadzono ograniczenia mające na celu ochronę środowiska na terenach sąsiednich. Należą do nich warunki:

- w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- na obszarach nie występuje zabudowa produkcyjna i nie dopuszczono realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów art. 73 ust 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

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

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

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

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

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

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

Prognoza wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – podsumowanie

Przeznaczenie w zmianie planu	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
Tereny zabudowy: U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Obecnie tereny: - zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i użytki rolne.	przekształcenia terenu.	korzystne	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	1) przestrzeganie standardów akustycznych, 2) stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, 3) przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, 4) prawidłowa organizacja placu budowy, 5) stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych, 8) korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, 9) pozostawienie na obszarze zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach, -respektowanie zasad podziału nieruchomości.
		Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Powstanie krajobrazu zurbanizowanego	korzystne	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew oraz tworzenie i zakładanie zieleni.	korzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o dużej intensywności	częściowo odwracalne	
		Stworzenie placu zabaw dla dzieci.	korzystne dla miejscowości	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o dużej intensywności	nieodwracalne	

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

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

a) Ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

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

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

b) Ochrona przed wpływami komunikacyjnymi.

Teren położony jest w obszarze stycznym do obszaru kolejowego linii E20 (SE20). Wymaga uwzględnienia w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. Projekt planu miejscowego ustala minimalną linię zabudowy (nieprzekraczalną) od granic obszaru kolejowego w odległości 20 m.

Każdorazowo przy realizacji zagospodarowania wymagane będzie przeprowadzenie analizy usytuowania budynków w celu ograniczenia wpływów komunikacyjnych z uwzględnieniem:

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

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

Na terenach planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego.

Obszar planu położony w zbliżeniu do granic Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej” i jest izolowany od tego obszaru linią kolejową.

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

Należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie nowym planem miejscowym nie naruszy walorów krajobrazowych w sąsiadującym obszarze chronionym.

Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na pozostałe tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody położone w znacznej odległości od obszaru planu. Podstawowym celem ochrony środowiska na obszarze opracowania jest zachowanie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Zajęcie terenów rolniczych pod zabudowę, położonych w otoczeniu takiej zabudowy, uzbrojonych w podstawowe sieci i urządzenia spełnia zasadę zrównoważonego rozwoju.

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

Zasada zrównoważonego rozwoju określona ustaleniami projektu planu miejscowego dotyczącymi:

- mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu w ograniczonym zakresie,
- zasad ochrony środowiska wykluczających na obszarach konfliktowych, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- zasad pełnego uzbrojenia terenu (wodociąg, kanalizacja sanitarna, deszczowa, sieci elektroenergetyczne i gazowe),
jest zbieżna z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym albo krajowym wyszczególnionymi poniżej.

Tytuł dokumentu	Cele ochrony środowiska dokumentu	Przepisy planu dotyczące realizacji celów.
Polityka ekologiczna Państwa 2030.	<p>Zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki</p> <p>Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania</p> <p>Ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb</p> <p>Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej - Środowisko i gospodarka.</p> <p>Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska.</p> <p>Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazu</p> <p>Wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej</p> <p>Gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym</p>	Przepisy określający zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów.
Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2020 – 2030: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie	<ul style="list-style-type: none"> - budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych, - tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie. 	Przepisy określający zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów.
Strategia Gospodarki Wodnej	- zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód,	Przepisy określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów. Przepisy wyznaczające teren pod realizację ujęcia wody ze stacją uzdatniania dla grupowego wodociągu wiejskiego.
	- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych,	Przepisy określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
	- podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.	Nie dotyczy obszaru istniejącej i projektowanej zabudowy.
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	- kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu.	Nie dotyczy obszaru projektowanej zabudowy.

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z przepisami art. 51 ust. 2 pkt 3b Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) został określony obowiązek przedstawienia rozwiązań alternatywnych zawartych w projektowanym dokumencie wraz uzasadnieniem ich wyboru oraz opisu metod dokonanej oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, biorąc pod uwagę:

- cele sporządzonego dokumentu,
- geograficzny zasięg dokumentu,
- cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Sporządzenie nowego planu miejscowego dla 2 fragmentów gminy jest realizacją polityki rozwoju przestrzennego gminy Nieborów, dotyczącej:

- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych i promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- zabezpieczenia terenów rekreacyjnych – placów zabaw,
- rozwoju gospodarczego gminy.

Geograficzny zasięg obszarów jest wyłącznie lokalny i nie wykraczający oddziaływaniem poza granice wskazane w opracowaniu. Obszary są położone w znacznych odległościach od granic obszaru Natura 2000 (od 8 km do 10 km) i nie naruszają integralności tego obszaru.

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równoległe do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne. Inne rozwiązania mogłyby ograniczać możliwości realizacji zamierzeń wnioskowanych przez inwestorów. Znaczące ograniczenie antropopresji w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną nie jest celowe i byłoby niezgodne z przyjętą polityką rozwoju przestrzennego gminy, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy cieplnej nie jest możliwe sformułowanie konkurencyjnych i bardziej proekologicznych zapisów. Przyjęte rozwiązania regulujące problem oczyszczania ścieków

oraz preferencji energii pozyskiwanej z gazu lub oleju opałowego są możliwe ekonomicznie i sprzyjające ochronie środowiska.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest likwidacja ograniczeń w zakresie obsługi komunikacyjnej z dróg wewnętrznych. Nie można wskazać wariantu konkurencyjnego do ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu. Nie jest możliwe z punktu ekonomicznego ograniczenie zabudowy w obszarze z uwagi na:

- ustalenia obowiązującego planu miejscowego przeznaczające teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- skutki odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości,
- antropopresję na obszar z uwagi na położenie przy przystanku kolejowym.

Przyjęcie ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego było podyktowane poniższymi przesłankami:

- kontynuację zabudowy w wolnych enklawach w istniejącej zabudowie przy istniejących drogach o nawierzchni twardej z sieciami infrastruktury technicznej,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.

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

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

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

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

Źródłami informacji do przeprowadzenia analizy mogą być między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące gospodarki przestrzennej,
- informacje inspekcji i służb monitorujących środowisko,
- oceny zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem,
- oceny i aktualizacje form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,
- oceny rozwoju gospodarczego obszaru (przedsiębiorczości, przemian struktury agrarnej, rozwoju budownictwa, wzrostu lesistości),
- oceny warunków i jakości klimatu akustycznego
- obserwacje bezpośrednio służb gminy.

Z uwagi na charakter dokumentu (przepis prawa) najprostszą metodą analiz realizacji planu miejscowego jest analiza porównawcza stanu elementów składowych krajobrazu w znaczeniu ogólnym w wybranych okresach czasowych. Wśród dostępnych wskaźników, które będą odpowiadały na pytanie o kierunek zmian i ich tempo proponuje się zgodnie z poniższą tabelą.

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

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

10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

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

11. Streszczenie prognozy.

Opracowanie jest prognozą ewentualnych oddziaływań na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Bobrowniki.

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

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

- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych i promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- likwidacji drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co nadmiernie ingeruje w prawo własności.

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest antropogenicznie zmienione.

Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody ustanowione przepisami odrębnymi.

Zidentyfikowane zagrożenia środowiska są typowe dla obszarów zurbanizowanych i częściowo zabudowanych, położonych pomiędzy terenami zabudowanymi lub z nimi styczne. Obiekty szczególnie szkodliwe lub uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców nie występują. Obszar w dalszym ciągu będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.

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

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

- warunków urbanistycznych zagospodarowania terenu,

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

Wpływ planowanych do realizacji funkcji zabudowy, będzie miał charakter lokalny, o małym zasięgu oddziaływania i stosunkowo małej skali zmian w środowisku. Nie wskazuje się na ryzyko wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie terenów usługowych, przy jednoczesnym praktycznym zastosowaniu możliwych do podjęcia działań minimalizujących potencjalne, niekorzystne oddziaływania i nie będzie prowadzić do pojawienia się odkształceń parametrów jakości poszczególnych komponentów środowiska od przyjętych norm.

Przeprowadzone analizy:

- potwierdziły słuszność kontynuacji przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
- nie wykazała potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń szczegółowych projektu planu z uwagi na lokalny charakter oddziaływań.

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

ANDRZEJ BARGIEŁA
99-400 Łowicz, ul. Kaźmierczaka Nr 9
tel. Kom. 601-39-45-43
barg@op.pl

Oświadczenie

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

Jestem świadom odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Łowicz, dnia 20 czerwca 2023 r.

Andrzej Bargieła
mgr inż.

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