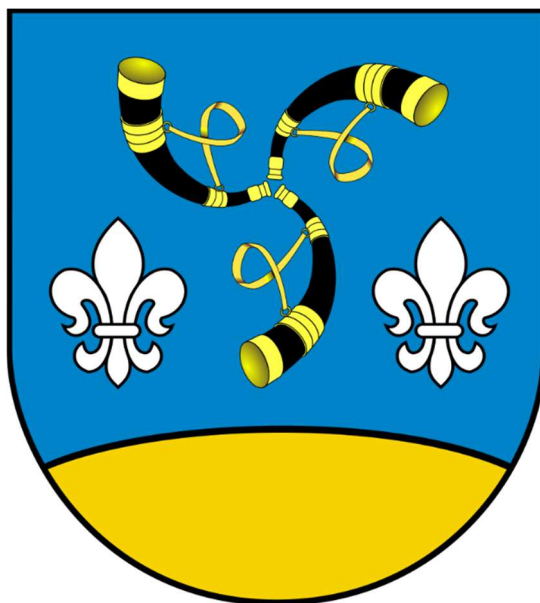




PLAN OGÓLNY GMINY NIEBORÓW
UZASADNIENIE

Nieborów, 2024 r.

Zamawiający:

Wójt Gminy Nieborów
Aleja Legionów Polskich 26
99-416 Nieborów

Wykonawca:

AMS CONCEPT sp. z o.o.
ul. Dzielna 15 lok. U13
01-029 Warszawa

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Agata Stępień - członek Izby Architektów Nr SW-0181,
członek TUP pod nr 4605

dr inż. arch. Małgorzata Denis - WA-378, członek TUP O/Warszawa nr 4600

inż. Kamil Darkowski - członek TUP O/Warszawa nr 5251

mgr inż. Paulina Lemieszka – członek TUP O/Warszawa nr 5250

Patrycja Raczkowska

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne.....	5
1.2 Metody pracy i materiały źródłowe	5
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
2.1 Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Nieborów	6
2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	7
2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	8
2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	8
2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	16
2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	17
2.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	17
2.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
2.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	18
2.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
2.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	18
2.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz.951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	19
2.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	34
2.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	34
2.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	34
2.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	35
2.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	35
2.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	35
2.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	35
2.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .	37
2.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	37
3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	37

3.1.	Obiekty infrastruktury społecznej	37
3.2.	Infrastruktura transportowa	38
3.3.	Infrastruktura techniczna	38
4.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZYWM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	40
5.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	40
6.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	40
7.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	42
7.1.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie	44
8.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	44
9.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	45
10.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA	46
10.1.	Obszary uzupełnienia zabudowy	46
10.2.	Obszary zabudowy śródmiejskiej	47
11.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	48
11.1.	Strefy planistyczne.....	48
11.2.	Gminne Standardy Urbanistyczne	48
11.3.	Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej	57
12.	PODSUMOWANIE	58

1. WSTĘP

1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne

„Plan ogólny Gminy Nieborów” zwany w dalszej części „Planem ogólnym” został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rozporządzenia Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Planu ogólnego była Uchwała nr II/14/24 Rady Gminy Nieborów z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla gminy Nieborów.

Opracowanie obejmuje teren Gminy Nieborów w granicach administracyjnych o powierzchni 103,91 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, które wynikają m.in. z zapisów planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dodatkowo podczas wyznaczania stref planistycznych planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym Gminy Nieborów określone zostały odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne wyznaczone zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach opisanych w art. 13 c ust. 2 pkt. 1-7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt. 1-10 nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 odnoszącym się do delegacji ustawowych.

1.2 Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego” - Uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, przyjęte uchwałą nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015 r.;

- Raport o stanie Gminy Nieborów za rok 2023;
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Nieborów;
- Strategia rozwoju Gminy Nieborów na lata 2021-2027;

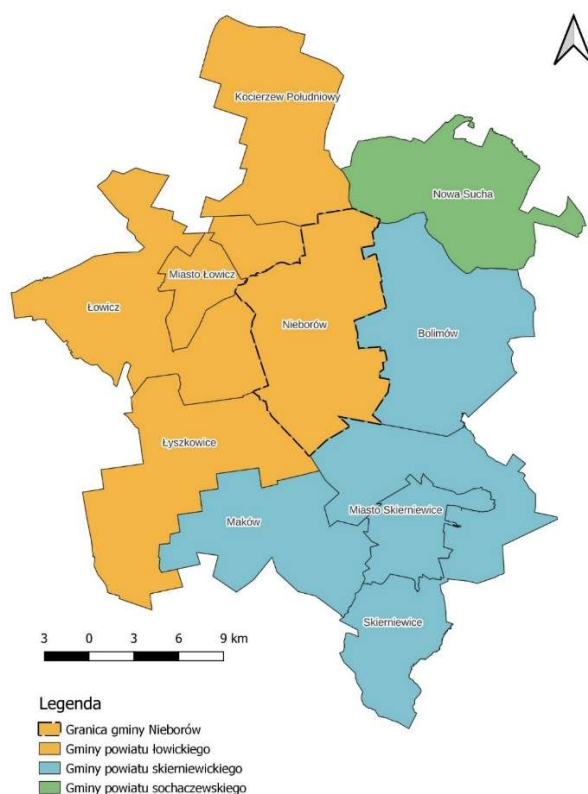
Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Nieborów;
- Wektorowa mapa zasadnicza Gminy Nieborów w formacie .gml;
- Baza obiektów topograficznych BDOT10k
- Geoportal.gov.pl
- Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1 Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Nieborów

Nieborów to gmina wiejska o powierzchni 10 391 ha, stanowi ok. 10,52% powierzchni powiatu. Gmina Nieborów położona jest w województwie łódzkim, w powiecie łowickim i ma charakter wiejski. Siedzibą gminy jest miejscowość Nieborów. Gmina graniczy z siedmioma gminami z trzech różnych powiatów: od północnego - wschodu z gminą Nowa Sucha z powiatu sochaczewskiego, od wschodu i południowego - wschodu z gminą Bolimów i Skierniewice z powiatu skierniewickiego, od południowego – zachodu, zachodu i północnego – zachodu z gminami Łyszkowice, Łowicz, miastem Łowicz i gminą Kocierzew Południowy z powiatu łowickiego.



Rys. 1 Lokalizacja gminy Nieborów na tle gmin sąsiednich. Źródło: opracowanie własne.

Gmina Nieborów podzielona jest na 18 sołectw. Najważniejszymi, co do wielkości i rangi oraz liczby mieszkańców są wsie: Bełchów, Dzierzgów, Dzierzgówek, Bobrowniki i Nieborów.

Przez teren gminy przebiegają trzy drogi krajowe. Dwie z nich krzyżują się na granicy miejscowości Dzierzgów oraz Nieborów. Autostrada A2, która w sposób równoleżnikowy przebiega przez centralną część kraju – od granicy z Niemcami w Świecku, do granicy z Białorusią w Kukurykach. Jest ona częścią drogi międzynarodowej E30 oraz łączy ważne aglomeracje takie jak Poznań, Łódź i Warszawa. Doga krajowa nr 70 relacji Łowicz – Huta Zawadzka jest drogą regionalną. Przebiega na pograniczu województwa mazowieckiego oraz łódzkiego. Przez północną część gminy przebiega niewielki odcinek drogi krajowej nr 92 relacji Rzepin – Kałuszyn. Biegnie ona przez województwo lubuskie, wielkopolskie, łódzkie i mazowieckie, równoległe do autostrady A2. Na terenie gminy zlokalizowane są również liczne drogi powiatowe oraz gminne. Dzięki obecności opisanych dróg krajowych, gmina posiada bardzo korzystne powiązania komunikacyjne nie tylko z najbliższym regionem, lecz również z terenem całego państwa.

Obszar gminy jest przecięty przez dwie linie kolejowe Łowicz-Sochaczew i Łowicz- Skierniewice. W miejscowościach Bednary i Bełchów zlokalizowane są stacje kolejowe z bocznicami. Przystanki kolejowe obsługi pasażerskiej znajdują się w Mysłakowie i Bobrownikach. Dzięki temu możliwe są bezpośrednie połączenia pasażerskie z gminy Nieborów do Łowicza, Sochaczewa, Skierniewic i Warszawy.

2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie ogólnym gminy Nieborów uwzględnia się zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego” przyjęto Uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 4915 z dnia 28 września 2019 r.). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w ujęciu potrzeb i celów o charakterze ponadregionalnym. Pełni on również funkcje scalającą założenia ukształtowane na poziomie krajowym i lokalnym.

Powiat łowicki, w którego skład wchodzi Gmina Nieborów został wskazany w opracowaniu jako obszar predysponowany do rozwoju strefy żywicielskiej ze względu na najlepsze uwarunkowania środowiskowe.

W zakresie uzupełnienia infrastruktury dla celów ruchu lokalnego i regionalnego plan przewiduje realizację obwodnic w ciągu dróg krajowych w tym miasta Łowicz, dobudowę trzeciego pasa na autostradzie A2 oraz inwestycję mającą na celu poprawę stanu i przepustowości istniejących szlaków kolejowych. Plan zakłada również rozwój sieci szerokopasmowego Internetu oraz budowę zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowę oczyszczalni ścieków poza aglomeracjami.

Istotnym powiązaniem infrastrukturalnym w zakresie przesyłowych systemów energetycznych jest linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV relacji Ołtarzew-Rogowiec, Płock Rogowiec oraz 220 kV relacji Janów-Ołtarzew.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

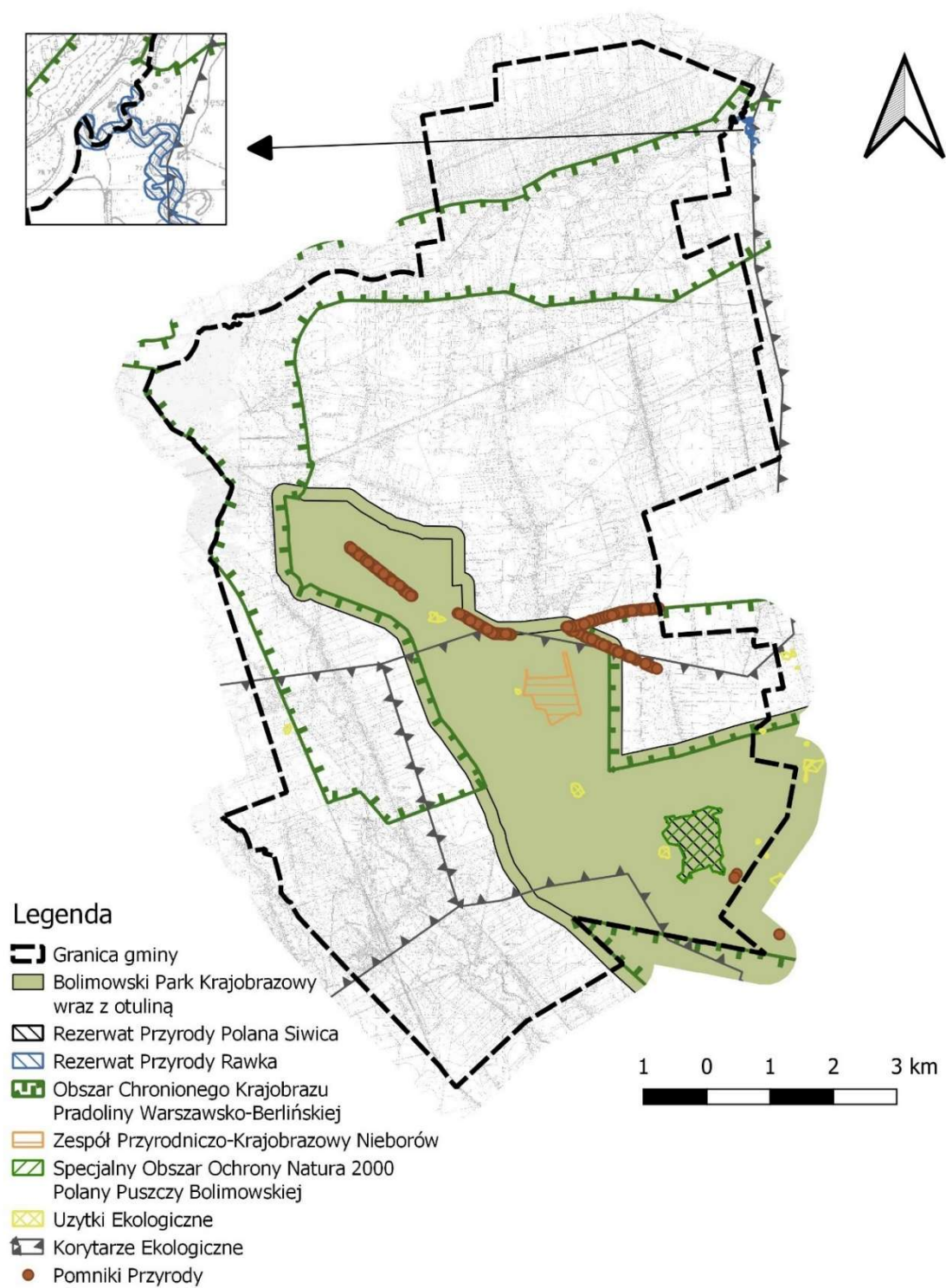
- Dobudowa 3 pasa ruchu na autostradzie A2 na odcinku Łódź – Warszawa,
- Poprawa przepustowości linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Kutno, etap I: Prace na linii kolejowej nr 3 na odc. Warszawa – granica LCS Łowicz,
- Prace na linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Poznań – pozostałe roboty, odcinek Sochaczew – Swarzędz,
- Prace na linii kolejowej CE 20 na odcinku Łowicz Główny – Skierniewice,
- Zwiększenie dostępności magistrali E20 i CE20 poprzez poprawę stanu technicznego przyległych linii kolejowych,
- Odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Parkach Krajobrazowych Województwa Łódzkiego wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej,
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.

2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Nieborów występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (na podstawie centralnego rejestru form ochrony – prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska):

- Rezerwat Przyrody „Rawka”,
- Rezerwat Przyrody „Polana Siwica”
- Bolimowski Park Krajobrazowy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej,
- Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Nieborów”
- Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Polana Puszczy Bolimowskiej” (PLH100028.H),
- 4 pomniki przyrody,
- 7 użytków ekologicznych.



Rys. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Nieborów

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z Geoportalu

Rezerваты przyrody:

Rezerwat przyrody Rawka utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Jego powierzchnia wynosi 562,0675 ha. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych w naturalnym stanie typowej rzeki nizinnej średniej wielkości wraz z krajobrazem jej doliny oraz środowiska życia wielu rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt. Nadzór nad rezerwatem sprawuje Regionalny Konserwator Przyrody w Łodzi oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie. Znajduje się ona na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Dla przedmiotowego rezerwatu nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

Rodzaj rezerwatu	Krajobrazowy
Typ rezerwatu	Biocenotyczny i fizjocenotyczny
Podtyp rezerwatu	Biocenozy naturalnych i półnaturalnych
Typ ekosystemu	Wodny
Podtyp ekosystemu	Rzek i ich dolin, potoków i źródeł

Tabela 1. Charakterystyka Rezerwatu przyrody „Rawka”

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

Rezerwat Przyrody Polana Siwica utworzony został Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Jego powierzchnia wynosi 68,2200 ha i stanowi on obszar łąk, pastwisk, bagien, wód i lasów. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych charakterystycznej dla Puszczy Bolimowskiej środkowej polany ze zbiorowiskami roślinności łąkowej i torfowej. Nadzór nad rezerwatem sprawuje Zastępca Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalny Konserwator Przyrody.

Rodzaj rezerwatu	Torfowiskowy
Typ rezerwatu	Fitocenotyczny
Podtyp rezerwatu	Zbiorowisk nieleśnych
Typ ekosystemu	Łąkowy, pastwiskowy, murawowy i zaroślowy
Podtyp ekosystemu	Łąk hydrofilnych

Tabela 2. Charakterystyka Rezerwatu Przyrody „Polana Siwica”

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 7 lutego 2019 w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Polana Siwica” ustanowiono zadania ochronne na rok 2019.

Lp.	Identyfikacja istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych	Sposoby eliminacji lub ograniczania zagrożeń i skutków	Rodzaj i opis zadań ochronnych
1.	Zarastanie śródleśnych łąk przez naturalny nalot drzew i krzewów	Usuwanie samosiewów drzew i krzewów	1. Koszenie mechaniczne i/lub ręczne roślinności zielonej
2.	Zmniejszanie się różnorodności biologicznej w nieleśnych ekosystemach	Usuwanie samosiewów drzew i krzewów, koszenie	2. Usuwanie drzew, krzewów oraz nalotu drzew (brzoza, olcha) wyrosłych w skutek naturalnej sukcesji 3. Wyniesienie biomasy poza teren rezerwatu

Tabela 3. Zadania ochronne dla Rezerwatu Przyrody „Polana Siwica”

Źródło: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 7 lutego 2019 w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Polana Siwica”

Parki Krajobrazowe:

Bolimowski Park Krajobrazowy utworzony został Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i obszarów krajobrazu chronionego. Jego powierzchnia wynosi 20 512,3200 ha. Ponad 60% tego obszaru stanowią lasy. Występuje tam około 1000 gatunków roślin naczyniowych, 87 gatunków roślin rzadkich i chronionych, 163 gatunki zwierząt chronionych (m. in. ryś, bóbr, wydra, bocian czarny, zimorodek, bielik, orlik krzykliwy), 16 gatunków zwierząt łownych (m. in. łось, daniel, sarna, dzik, lis). Jego otulinę stanowi pas gruntu o szerokości 200 m równoległy do granic zewnętrznych i wewnętrznych Parku.

Cele ochrony wartości przyrodniczych na terenie województwa łódzkiego

- Zachowanie swobodnie meandrującej, nieuregulowanej nizinnej rzeki Rawki i jej dopływów oraz jej doliny ze starorzeczami, oczkami wodnymi, zabagnieniami, łąkami, zapustami, łąkami i pastwiskami,
- Zachowanie pozostałości dawnych puszczy, tworzących obecnie Puszcze Bolimowską, bogactwa szaty roślinnej, obejmującej liczną grupę chronionych i rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych,
- Zachowanie bogactwa populacji zwierząt, ze szczególnym uwzględnieniem owadów, płazów, gadów i ptaków,
- Zachowanie śródleśnych polan oraz kompleksów łąk i pastwisk,
- Zachowanie drożności korytarzy ekologicznych.
- Cele ochrony wartości historycznych i kulturowych na terenie województwa łódzkiego:
- Zachowanie tradycyjnego charakteru zabudowy wiejskiej oraz tradycyjnych detali architektonicznych,
- Zachowanie tradycyjnej funkcji wsi oraz tradycyjnych zawodów z nią związanych,
- Zachowanie tradycji ludowych, obrzędów, legend, nazw zwyczajowych,
- Ochrona dorobku sztuki nieprofesjonalnej,
- Ochrona zabytków architektonicznych, miejsc martyrologii, obiektów kultu religijnego,
- Upamiętnienie wydarzeń i miejsc historycznych.

- Cele ochrony walorów krajobrazowych na terenie województwa łódzkiego:
- Zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu mazowieckiego rolniczo-leśnego, ze szczególnym uwzględnieniem krajobrazu doliny Rawki i innych rzek, obszarów leśnych oraz śródleśnych polan, a także kompleksów łąk i pastwisk,
- Zachowanie tradycyjnych układów zabudowy wiejskiej,
- Ochrona i kształtowanie zadrzewień.

Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustanowiono plan ochrony Parku na okres obejmujący lata 2008-2027, w którym m.in. zidentyfikowano i określono sposoby eliminacji lub ograniczania istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych oraz zewnętrznych i ich skutków.

Obszary Chronionego Krajobrazu:

Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej ustanowiono Uchwałą Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim. Jego powierzchnia wynosi 36 650,000 ha. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów przyrodniczych części pradoliny powstałej w okresie plejstocenic, łączącej dolinę Wisły z doliną Warty. Wyznaczony Obszar wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych. Nadzór nad nim sprawuje Marszałek Województwa Łódzkiego.

Obszar Chronionego Krajobrazu został wyznaczony na terenach już istniejących Obszarów:- Bolimowsko Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki (dot. gm. Bolimów, Nieborów) oraz Doliny Bzury (gm. Bielawy, Domaniewice, Łowicz), które wyznaczył Wojewoda Skierniewicki rozporządzeniem Nr 36 z dnia 28 lipca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz. 113),- Pradolina Warszawsko Berlińska rozporządzenie Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie dostosowania uchwały Nr 163/XXV/88 wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (gm: Łęczyca, Witonia, Góra Św. Małgorzaty, Krzyżanów, Piątek, Bedlno, m. Łęczyca). W celu uzyskania ciągłości obszarów chronionych, postanowiono dodatkowo objąć ochroną część Pradoliny na wschód od Łowicza do granicy z województwem mazowieckim oraz w zachodniej części (obszary położone na terenie gmin: Wartkowice, Świnice Warckie, Grabów i Uniejów).

Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe:

Zespół Przyrodniczo – krajobrazowy Nieborów utworzony został Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Skierniewickiego z dnia 6.10.1998 r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Nieborów” w gminie Nieborów. Jego powierzchnia wynosi 46,3500 ha. Celem ochrony jest zachowanie walorów estetycznych naturalnego i kulturowego krajobrazu dawnego lapidarium z kompleksem rowów melioracyjnych i wilgotnych łąk.

Na terenie Zespołu od 1998 r. realizowano zadania z zakresu ochrony przyrody, krajobrazu, wartości historycznych i kulturowych, m. in.:

- utrzymanie fragmentu cennego krajobrazu mazowieckiego (ekstensywna uprawa rolna),
- utrzymanie bioróżnorodności, wykaszanie łąk, powstrzymanie sukcesji leśnej,
- ustanowienie zakazu wstępu i polowań, utworzenie ostoi zwierząt, m. in.: łosi, danieli, saren, jeleni, dzików, puszczyków, kaczek, czapli i łabędzi, oraz żerowisko bielika),
- utrzymanie szuwarów i rozlewiska – ostoja ptaków wodno-błotnych, wodopój dla dzikich zwierząt, babrzysko dla dzików,
- utrzymanie tradycyjnej pasieki,
- czynna ochrona ptaków i nietoperzy (wywieszanie budek).

Obszary Natura 2000:

Obszary Natura 2000 to istniejący na terytorium Unii Europejskiej program sieci obszarów objętych ochroną przyrody. Sieć Natura 2000 tworzą dwa typy obszarów: obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO).

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Polany Puszczy Bolimowskiej ustanowiono Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE). Jego powierzchnia wynosi 124,1000 ha. Nadzór nad Obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi.

Wyznaczono go w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin oraz zwierząt innych niż ptaki.

Lp.	Kod	Nazwa
1.	6410	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (<i>Molinion</i>)
2.	6430	Ziołorośla górskie (<i>Adenostylin alliariae</i>) i ziołorośla nadrzeczne (<i>Convolvuletalia sepium</i>)
3.	6510	Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (<i>Arrhenatherion elatioris</i>)

Tabela 4. Siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa
1.	Starodub łąkowy	<i>Angelica palustris</i> (= <i>Ostericum palustre</i>)

Tabela 5. Gatunki roślin będące przedmiotem ochrony na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa	Populacja objęta ochroną
1.	Modraszek nausitous	<i>Maculinea (Phengaris) nausithous</i>	Osiadła
2.	Modraszek telejus	<i>Maculinea (Phengaris) teleius</i>	Osiadła

Tabela 6. Gatunki zwierząt będące przedmiotem ochrony na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej (PLH100028)

Pomniki przyrody:

Na terenie gminy Nieborów znajdują się 4 pomniki przyrody, objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Lp.	Gatunek	Położenie	Wymiary	Rodzaj	Data ustanowienia
1.	Lipa szerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i>	Leśnictwo Nieborów oddz. 109 d.	Wysokość – 26 m Pierścienica – 115 cm Obwód – 361 cm	Drzewo	26.03.1994
2.	Lipa szerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i>	Leśnictwo Nieborów oddz. 109 d.	Wysokość – 22 m Pierścienica – 149 cm Obwód – 468 cm	Drzewo	26.03.1994
3.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Leśnictwo Nieborów oddz. 109	Wysokość – 25 m Pierścienica – 125 cm Obwód – 393 cm	Drzewo	26.03.1994
4.	863 Lip, 10 Dębów, 7 Wierzb białych i kruchych, 4 Sosny, 2 Wiązy, 1 Topola biała	droga krajowa nr 70, droga powiatowa nr 1322E, ulica Janusza Radziwiłła w Nieborowie	-	Aleja drzew	02.09.1997

Tabela 7. Pomniki przyrody na terenie gminy Nieborów

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy Nieborów występuje siedem użytków ekologiczny – oddziały 9d i 18Ad utworzone zostały Rozporządzeniem Nr 30 Wojewody Skierniewickiego z dnia 21.12.1998 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 31.12.1998r Nr 23 poz. 269), a oddziały 91f, 8b, 25h, 60j, 112b Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Skierniewickiego z dnia 15.01.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 07.02.1997r Nr 1 poz. 2)

Lp.	Nazwa	Położenie	Powierzchnia	Rodzaj	Data ustanowienia
1.	-	Oddział 9 d położony w Leśnictwie Nieborów	1,5800 ha	Bagno	05.01.1999
2.	-	Oddział 18 Ad położony w Leśnictwie Nieborów	1,4700 ha	Bagno	05.01.1999
3.	-	Oddział 91 f położony w Leśnictwie Łasieczniki	0,5200 ha	Bagno	22.02.1997
4.	-	Oddział 8 g położony w Leśnictwie Nieborów	0,7500 ha	Bagno	22.02.1997
5.	-	Oddział 25 h położony w Leśnictwie Nieborów	0,4600 ha	Bagno	22.02.1997
6.	-	Oddział 60 j położony w Leśnictwie Nieborów	2,6000 ha	Bagno	22.02.1997
7.	-	Oddział 112 b położony w Leśnictwie Nieborów	2,2700 ha	Bagno	22.02.1997

Tabela 8. Użytki ekologiczne na terenie gminy Nieborów

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

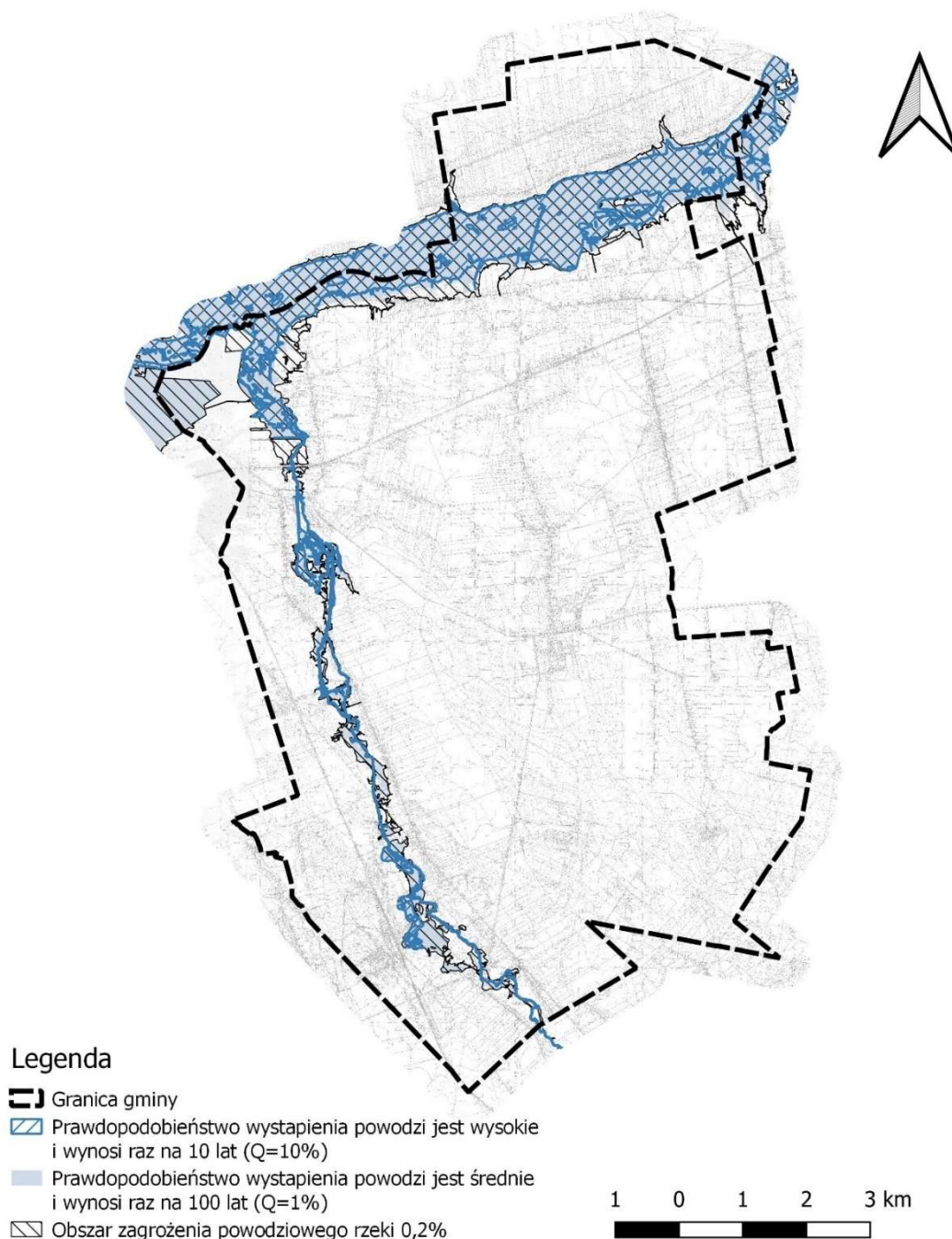
Według rozporządzeń Wojewody Skierniewickiego w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych na terenie wszystkich użytków ekologicznych zakazuje się:

- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości lub zanieczyszczenia wody
- pozyskiwania niszczącego lub uszkadzającego drzew i krzewów
- zbioru wszystkich, dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania.
- zmiany stosunków wodnych,
- prowadzenia typowej gospodarki leśnej.

2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Nieborów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$).



Rysunek 3: Lokalizacja obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Nieborów

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych oraz Geoportalu

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią. Tereny te obejmują głównie dolinę rzek Bzura oraz Łupia-Skierniewka, który przebiegają przez obrębby Bełchów, Dzierzgówek, Dzierzgów, Bobrowniki, Arkadia, Mysłaków, Janowice, Bednary Wieś, Bednary Kolonia, Kompina oraz Patoki. Na występowanie lokalnych podtopień narażone mogą być również tereny w bezpośrednim sąsiedztwie mniejszych cieków i zbiorników wodnych.

Na obszarze gminy Nieborów nie występują wały przeciwpowodziowe.

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Nieborów występują grunty zmeliorowane, urządzenia melioracji wodnych, rowy nieujęte w ewidencji oraz rzeki Bzura i Łupia-Skierniewka stanowiące wodę powierzchniową na gruntach Skarbu Państwa.

Grunty zmeliorowane obejmują obszar około 9% powierzchni gminy, znajdują się one w południowej oraz północno-wschodniej części gminy w obrębach Karolew, Sypień, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Piaski oraz Bełchów. Tereny te głównie są wykorzystywane rolniczo.

W związku z powyższym, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), zakazuje się:

- grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych jak i kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

2.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Nieborów nie występują osuwiska, ani obszary predysponowane do powstania osuwisk.

2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Nieborów znajdują się następujące ujęcia wody:

- ujęcie w Bobrownikach – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Bełchowie – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Nieborowie – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Kompinie – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Sypieniu – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Mysłakowie – dwie studnie głębinowe.

Wyżej wymienione ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej w promieniu 4 m lub 8 m od studni.

2.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Nieborów nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Według Państwowego Instytutu Geologiczno - Badawczego na terenie gminy Nieborów nie występują tereny i obszary górnicze.

Na terenie gminy Nieborów brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obszary takie mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać będą tego przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji ww. złóż na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Nieborów zasoby surowców mineralnych są niewielkie. Znajduje się tam jedno złożo kopalin „Nieborów” o powierzchni 1323 m². Jest to złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej o stanie zagospodarowania – złożo rozpoznane szczegółowo.

L.p.	Nazwa złoża	Nazwa	Kopalina	Nr systemowy	Stan zagospodarowania	Pow. [m ²]
1.	Nieborów	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	IB	4909	Złożo rozpoznane szczegółowo	1323

Tabela 9. Złoża kopalin na terenie gminy Nieborów

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego - Państwowy Instytut Badawczy

Gmina Nieborów położona jest na obszarze o korzystnych warunkach hydrogeologicznych. W obrębie gminy występuje jeden zbiornik wód podziemnych GZWP nr 2151 to zbiornik porowy o randze głównej. Ze względu na realizację prac dokumentacyjnych planowanych w latach 2008–2016 bez wykonywania prac wiertniczych i pompowań badawczych, z listy zbiorników przewidzianych do udokumentowania wyłączono paleogeńsko-neogeński GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, wraz z częścią centralną traktowaną jako oddzielny GZWP o numerze 2151. Udokumentowanie tego zbiornika, zarówno ze względu na jego wielkość, jak i głębokie zaleganie oraz słabe rozpoznanie, wymaga szerokiego zakresu prac badawczych i powinno być zrealizowane jako oddzielne zadanie.

W gminie Nieborów nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Nieborów nie występują obszary uzdrowiskowe, w związku z tym nie wyznaczono obszarów uzdrowiskowych oraz ich stref ochronnych.

2.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina charakteryzuje się wysokimi walorami kulturowymi. Stanowią o tym przede wszystkim obiekty wpisane do Gminnej oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, czy Rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Bardzo ważnym obiektem na terenie gminy Nieborów jest Pomnik Historii "Nieborów i Arkadia - zespół pałacowo-ogrodowy i ogród sentymentalno - romantyczny". Terminem tym określa się zabytek nieruchomy o szczególnym znaczeniu dla kultury Polski.

Pomniki historii, oprócz znaczenia dla polskiego dziedzictwa kulturowego, powinny wyróżniać się m.in. znaczeniem ponadregionalnym, dużymi wartościami historycznymi, naukowymi i artystycznymi, być utrwalone w świadomości społecznej i stanowić źródło inspiracji dla kolejnych pokoleń. Obszar Pomnika Historii "Nieborów i Arkadia - zespół pałacowo-ogrodowy i ogród sentymentalno - romantyczny" obejmuje historycznie ukształtowaną przestrzeń rezydencji z pałacem, ogrodem, elementami dawnego lapidarium, budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i ogrodowymi w Nieborowie w granicach ogrodu nieborowskiego wraz z budynkiem spichlerza w obrębie jego murów obwodowych oraz historycznie ukształtowaną przestrzeń ogrodu w Arkadii z budowlami ogrodowymi i elementami dawnego lapidarium. Dopełnieniem przestrzennego rozplanowania zespołów: pałacowego, ogrodowych i zabudowań wsi folwarcznych są aleje lipowe w ciągu drogi prowadzącej z Nieborowa do Arkadii, z Nieborowa do Łasiecznik i z Nieborowa do Piask.

Całość wyżej opisanych, historycznie ukształtowanych układów przestrzennych stanowi o wysokich walorach kulturowych obszarów gminy Nieborów. Szczególnie wartościowy jest krajobraz kulturowy obszarów położonych wzdłuż traktu łączącego Arkadię z Nieborowem i dalej w kierunku wsi Łasieczniki i Piaski.

Rejestr zabytków

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Nieborów.

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Datowanie	Nr rejestru z datą wpisu
1.	obora	Nieborów	pocz. XIX w.	nr 560 z 1967-08-12
2.	kuźnia	Nieborów	koniec XVIII w.	nr 557 z 1967-08-12
3.	chlew	Nieborów	pocz. XIX w.	nr 558 z 1967-08-12
4.	Jaskinia Sybilli	Arkadia	1800 r.	nr 544 z 1967-08-12
5.	galeria z ostrołukowych arkad	Arkadia	1800 r.	nr 543 z 1967-08-12
6.	brama cyrku	Arkadia	ok. 1800 r.	nr 546 z 1967-08-12
7.	słup graniczny Księstwa Łowickiego	Patoki	1829 r.	nr 2723-VI-30 z 1961-03-16 sprostowanie z 1998-04-28

8.	kwatery wojenna z II wojny światowej	Bednary Wieś	1939 - 1945	nr 881A z 1992-04-14
9.	aleja	Arkadia, Mysłaków, Nieborów, Piaski	data nieznana	nr 1150/296 z 1980-05-05
10.	Dom Murgrabiego	Arkadia	ok. 1800 r.	nr 540 z 1967-08-12
11.	Świątynia Diany	Arkadia	1783 r.	nr 538 z 1967-08-12
12.	Dom Arcykapłana	Arkadia	1783 r.	nr 539 z 1967-08-12
13.	Domek Gotycki	Arkadia	pocz. XIX w.	nr 542 z 1967-08-12
14.	kościół parafialny pw. św. Macieja	Bełchów	1866 r.	nr 973A z 1994-06-30
15.	kościół pw. Matki Boskiej Bolesnej	Nieborów	1871 - 1883	nr 521 z 1979-12-27
16.	dom dróżnika	Patoki	1. poł. XIX w.	nr 614 z 1967-08-24
17.	Zespół dawnej rezydencji – Pałac w Nieborowie (pałac)	Nieborów	koniec XVII w.	nr 146 z 1967-08-12
18.	dawny browar (manufaktura)	Nieborów	1. poł. XVIII w.	nr 547 z 1967-08-12
19.	dawny dom oficjalisty (północny) w osadzie pałacowej w Nieborowie	Nieborów	przełom XVIII/XIX w.	nr 552 z 1967-08-12
20.	dawny dom oficjalisty (południowy) w osadzie pałacowej w Nieborowie	Nieborów	przełom XVIII/XIX w.	nr 553 z 1967-08-12
21.	dawny spichlerz	Nieborów	koniec XVIII w.	nr 550 z 1967-08-12
22.	oficyna pałacowa w Nieborowie	Nieborów	1. poł. XVIII w.	nr 551 z 1967-08-12
23.	dawna stajnia	Nieborów	koniec XVIII w.	nr 554 z 1967-08-12
24.	budynek dawnej wozowni	Nieborów	przełom XVIII/XIX w.	nr 555 z 1967-08-12
25.	budynek zarządu	Nieborów	koniec XVIII w.	nr 556 z 1967-08-12
26.	budynek gospodarczy w parku (dom ogrodnika z lodownią)	Nieborów	pocz. XIX w.	nr 559 z 1967-08-12
27.	Oranżeria II połączona ze	Nieborów	ok. 1795 r.	nr 549 z 1967-08-12

	szklarnią i cieplarnią w parku w Nieborowie			
28.	Akwedukt	Arkadia	odbud. w latach 1950-52 wg planów z 1784 r.	nr 545 z 1967-08-12
29.	Łuk Grecki	Arkadia	ok. 1785 r.	nr 541 z 1967-08-12
30.	oranżeria I (mała)	Nieborów	ok. 1795 r.	nr 548 z 1967-08-12
31.	cmentarz wojenny żołnierzy polskich z II wojny światowej	Kompina	1939 r.	nr 911A z 1992-12-21
32.	cmentarz rzymskokatolicki	Nieborów	2. poł. XIX w.	nr 802A z 1991-11-20
33.	cmentarz	Bełchów	data nieznana	nr 973A z 1994-06-30
34.	pole Nieborowskie	Nieborów	XVII w.	nr A/384 z 2019-07-24
35.	dawna rezydencja letnia Radziwiłłów w Arkadii (park wraz z pawilonami)	Arkadia	1778 r.	nr 145 z 1967-08-12
36.	park pałacowy	Nieborów	koniec XVII w.	nr 561 z 1967-08-12

Tabela 10. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z NID.

Krajowa Ewidencja Zabytków

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków wpisanych do Krajowej Ewidencji na terenie gminy Nieborów.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Data wpisu
1.	Arkadia, Mysłaków, Nieborów, Piaski	aleja	data nieznana	01.01.1978 r.
2.	Arkadia - park romantyczny	brama cyrku	od 1880 r.	01.07.1966 r.
3.	Arkadia - park romantyczny	cyrk	ok. 1804 r.	01.06.1992 r.
4.	Arkadia - park romantyczny	mur z herbami	ok. 1783 r.	-
5.	Arkadia - park romantyczny	grota Sybilli	1790 - 1795	01.06.1992 r.
6.	Arkadia - park romantyczny	brama historyczna	1810 r.	01.09.2012 r.
7.	Arkadia - park romantyczny	grobowiec	1810 r.	01.09.2012 r.
8.	Arkadia - park romantyczny	studnia	pocz. XIX w.	01.09.2012 r.

9.	Nieborów	czworak	przełom XVIII/XIX w.	30.11.1959 r.
10.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	wartownia przy bramie	poł. XIX w.	01.09.2012 r.
11.	Arkadia - park romantyczny	kapliczka na Wzgórzu Gotyckim	od 1810 r.	-
12.	Arkadia - park romantyczny	fragmenty lapidarne	1778 - 1813	10.07.1985 r.
13.	Patoki	słup graniczny	1829 r.	01.07.2008 r.
14.	Julianów	kapliczka	lata 30. XX w.	01.09.2012 r.
15.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	lapidarium w parku pałacowym	koniec XVII w.	10.07.1985 r.
16.	Arkadia - park romantyczny	akwedukt	1784 r.	07.04.1955 r.
17.	Arkadia - park romantyczny	dom ogrodnika	XVIII w.	01.09.2012 r.
18.	Arkadia - park romantyczny	Domek Gotycki (Przybytek Nieszczęścia i Melancholii)	ok. 1800 r.	30.11.1959 r.
19.	Arkadia - park romantyczny	Świątynia Diany	1783 r.	30.11.1959 r.
20.	Bednary Wieś	kościół par. pw. św. Małgorzaty i Macieja	1896 - 1907	01.01.1979 r.
21.	Arkadia - park romantyczny	Dom Murgrabiego	przed 1800 r.	30.11.1959 r.
22.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	stajnia	ok. 1790 r.	30.11.1959 r.
23.	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 63/68	plebania	ok. 1900 r.	01.07.2008 r.
24.	Nieborów, Aleja Lipowa 92	czworak	koniec XIX w.	01.01.1989 r.
25.	Bednary Wieś, Dworcowa 12	dworzec kolejowy	1895 r.	01.08.2009 r.
26.	Nieborów, Aleja Lipowa 78	dom rządcy z owczarnią	koniec XVIII w.	30.11.1959 r.
27.	Arkadia - park romantyczny	dom arcykapłana	1783 r.	30.11.1959 r.
28.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	dom ogrodnika z lodownią	1. poł. XIX w.	01.07.1966 r.
29.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	wozownia	XVIII w.	30.11.1959 r.
30.	Nieborów, Aleja Lipowa 84	spichlerz	lata 70. XVIII w.	30.11.1959 r.
31.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	dom oficjalisty (II)	ok. 1780 r.	30.11.1959 r.
32.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	oranżeria I (mała)	ok. 1795 r.	30.11.1959 r.

33.	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 65	dom ludowy	4. ćw. XIX w.	01.09.2012 r.
34.	Kompina 82	plebania	pocz. XX w.	01.09.2012 r.
35.	Kompina	kościół par. pw. św. Adalberta i Barbary	przełom XIX/XX w.	01.01.1993 r.
36.	Bednary Wieś	stodoła	XX w.	01.09.2012 r.
37.	Nieborów	zajazd	1766 - 1774	30.11.1959 r.
38.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	oficyna	1. poł. XVIII w.	30.11.1959 r.
39.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	dom oficjalisty (I)	ok. 1780 r.	30.11.1959 r.
40.	Bełchów, Dworcowa 14	dworzec kolejowy	1909 r.	01.08.2008 r.
41.	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 63	kościół par. pw. MB Bolesnej	1871 - 1883	01.01.1979 r.
42.	Bednary Wieś	kościół par. pw. św. Macieja	1866 r.	01.07.1993 r.
43.	Arkadia 87	dom Marii Konopnickiej	pocz. XX w.	01.09.2012 r.
44.	Patoki 50	dom dróżnika	lata 60. XIX w.	30.11.1959 r.
45.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	pałac	1690 - 1696	30.11.1959 r.
46.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	oranżeria II (duża)	ok. 1795 r.	30.11.1959 r.
47.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	browar	1. poł. XVIII w.	30.11.1959 r.
48.	Bednary Wieś	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	poł. XIV w.	01.09.1993 r.
49.	Bednary Wieś	cmentarz rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.	30.11.1988 r.
50.	Bełchów	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	2. poł. XVII w.	01.05.1993 r.
51.	Bełchów	cmentarz rzymskokatolicki	poł. XIX w.	30.11.1988 r.
52.	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 63	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	XV w.	01.11.1994 r.
53.	Nieborów	cmentarz rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.	20.11.1984 r.
54.	Karolew	cmentarz ewangelicki	2. poł. XIX w.	01.11.1994 r.
55.	Kompina	cmentarz rzymskokatolicki	1826 r.	30.11.1988 r.
56.	Kompina	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	poł. XV w.	01.09.1993 r.

57.	Kompina	cmentarz wojenny z 1939 r.	1939 r.	01.10.1991 r.
58.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	Pole Nieborowskie	1700 - 1800	01.10.1918 r.
59.	Nieborów	kapliczka	przełom XVIII/XIX w.	01.09.2012 r.
60.	Arkadia - park romantyczny	Arkadia	1778 - 1820	01.03.1980 r.
61.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	park pałacowy	koniec XVII w.	01.07.1980 r.
62.	Nieborów - zespół pałacowo-parkowy	zespół budowlany folwarku	XVIII - XIX w.	01.05.2018 r.

Tabela 11. Wykaz obiektów wpisanych do krajowej ewidencji zabytków.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z NID

Pomniki Historii

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz obiektów uznanych jako Pomnik Historii na terenie gminy Nieborów.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rodzaj	Data utworzenia
1.	Nieborów Arkadia	Nieborów i Arkadia zespół pałacowo-ogrodowy i ogród sentymentalno- romantyczny	zabytkowy park i ogród	22.11.2017

Tabela 12. Wykaz Pomników Historii.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z NID

Gminna ewidencja zabytków

Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Akwedukt	Arkadia - park romantyczny	1784 r.
2.	Brama cyrku	Arkadia - park romantyczny	1804 r.
3.	Brama historyczna	Arkadia - park romantyczny	1810 r.
4.	Domek gotycki (przybytek Nieszczęścia i Melancholii)	Arkadia - park romantyczny	1800 r.
5.	Dom Murgrabiego	Arkadia - park romantyczny	1800 r.
6.	Dom Arcykapłana	Arkadia - park romantyczny	1783 r.
7.	Dom ogrodnika	Arkadia - park romantyczny	XVIII w.
8.	Fragmenty Lapidarialne	Arkadia - park romantyczny	1778-1813 r.
9.	Grobowiec złudzeń	Arkadia - park romantyczny	1810 r.
10.	Galeria arkadowa	Arkadia - park romantyczny	1800 r.

11.	Jaskinia Sybilli	Arkadia - park romantyczny	1790-1795 r.
12.	Kaplica na Wzgórzu gotyckim	Arkadia - park romantyczny	1810 r.
13.	Łuk grecki	Arkadia - park romantyczny	1785 r.
14.	Mur z herbami	Arkadia - park romantyczny	1783 r. (elementy z ok 1582 r.)
15.	Świątynia Diany	Arkadia - park romantyczny	1783 r.
16.	Studnia	Arkadia - park romantyczny	pocz. XIX w.
17.	Brama czasu	Arkadia - park romantyczny	1810 r.
18.	dom M. Konopnickiej	Arkadia - park romantyczny	1785 r.
19.	Kapliczka	Arkadia 17	1951 r.
20.	Pałac	Park w Nieborowie	1690-1696 r.
21.	Wartownia przy bramie	Park w Nieborowie	poł. XIX w.
22.	Oficina	Park w Nieborowie	I poł. XVIII w.
23.	Dom oficjalisty I	Park w Nieborowie	XVIII-XIX w.
24.	Dom oficjalisty II	Park w Nieborowie	XVIII-XIX w.
25.	Browar, ob. Oficina	Park w Nieborowie	I poł. XVIII w. (przebudowa ok. 1774 r.)
26.	Budynek gospodarczy (d. dom ogrodnika z lodownią)	Park w Nieborowie	IV ćw. XVIII w.
27.	Oranżeria I	Park w Nieborowie	1775 r.
28.	Oranżeria II	Park w Nieborowie	1775 r.
29.	Chlew	Aleja Lipowa 86, Nieborów	IV ćw. XVIII w.
30.	Kuźnia	Aleja Lipowa 86, Nieborów	IV ćw. XVIII w.
31.	Obora	Aleja Lipowa 86, Nieborów	IV ćw. XVIII w.
32.	Stajnia	Park w Nieborowie	IV ćw. XVIII w.
33.	Wozownia	Park w Nieborowie	XVIII w.
34.	Kapliczka	Nieborów	XVIII-XIX w.
35.	Kapliczka przy wejściu do zespołu pałacowo-parkowego	Park w Nieborowie	XIX-XX w.
36.	Kapliczka	przy Aleja Legionów Polskich 58, Nieborów	XVIII-XIX w.
37.	Kościół parafialny p.w. MB Bolesnej	Aleja Legionów Polskich 63, Nieborów	1871-1883 r.

38.	Plebania	Aleja Legionów Polskich 68, Nieborów	XIX w.
39.	Kapliczka	przy Aleja Legionów Polskich 38, Nieborów	XVIII-XIX w.
40.	Figura	na przeciw Aleja Legionów Polskich 81, Nieborów	XIX w.
41.	Zajazd	Aleja Legionów Polskich 1, Nieborów	1766-1774 r.
42.	Spichlerz dawnego folwarku	Nieborów 209C	XVIII w.
43.	Dom ludowy	Aleja Legionów Polskich 65, Nieborów	IV ćw. XIX w.
44.	Czworak	Aleja Lipowa 92, Nieborów	koniec XIX w.
45.	Budynek zarządu folwarku	Aleja Lipowa 78, Nieborów	IV ćw. XVIII w.
46.	Kwatera wojenna na cmentarzu rzymsko-katolickim	ul. Szkolna 9, Bednary	1939-1945 r.
47.	Dworzec kolejowy	ul. Dworcowa 14, Bednary	I ćw. XX w.
48.	Kościół parafialny p.w. św. Małgorzaty i Macieja	ul. Szkolna 9, Bednary	1896-1907 r. (rest. 1918- 1925 r.)
49.	Kapliczka	Aleja Legionów Polskich, Bednary (przy stacji benzynowej)	XIX w.
50.	Stodoła murowana	ul. Szkolna 36, Bednary	XX w.
51.	Kościół parafialny p.w. św. Macieja	Bełchów 109A	1886 r. (rozb. 1900 r.)
52.	Kaplica pogrzebowa	Bełchów 109A	XIX-XX w.
53.	Kapliczka	Bełchów	XIX-XX w.
54.	Dworzec kolejowy	ul. Dworcowa 12, Bełchów	pocz. XX w.
55.	Kapliczka	Bobrowniki	1920 r.
56.	Kapliczka	Dzierzgów	XX w.
57.	Kaplica poświęcona poległym w latach 1919-1920	Aleja Legionów Polskich 35, Julianów	I. 30 XX w.
58.	Kościół	Kompina	1897-1900 r. (odb. 1946 r.)
59.	Kapliczka	Kompina (mur ogrodzenia plebani, róg południowo- zachodni)	nieznany
60.	Plebania	Kompina 82	pocz. XX w.

61.	Stajnia w zagrodzie	Kompina 9	XIX-XX w.
62.	Dom	Kompina 19	XIX-XX w.
63.	Dom	Kompina 74	1929 r.
64.	Dom	Kompina 81	I ćw. XX w.
65.	Dom	Kompina 91	XIX-XX w.
66.	Stajnia przy domu	Kompina 91	XIX-XX w.
67.	Most drewniany	Kompina	XX w.
68.	Kapliczka	Kompina	1920 r.
69.	Kapliczka	Kompina	1920 r.
70.	Dom	Sypień 36	II poł. XIX w.
71.	Kapliczka	Sypień	XX w.
72.	Słup graniczny Księstwa Łowickiego	Patoki	1829 r.
73.	Dom dróżnika	Patoki 50	I poł. XIX w.
74.	Kapliczka	Patoki 44	I ćw. XX w.
75.	Tama przy parku	Arkadia - park romantyczny	XIX w.
76.	Kolumna	Arkadia - park romantyczny	1810 r.
77.	Kapliczka	Arkadia - park romantyczny	nieznany
78.	Kapliczka	Bełchów 129	XIX-XX w.
79.	Park romantyczny z pawilonami	Arkadia	IV ćw. XVII-XIX w.
80.	Park	Park w Nieborowie	1690 r.
81.	Cmentarz rzymsko-katolicki	Aleja Legionów Polskich, Nieborów	II poł. XIX w.
82.	Cmentarz przykościelny przy kościele par. p.w. MN Bolesnej	Aleja Legionów Polskich 63, Nieborów	1876-1883 r.
83.	Cmentarz przykościelny	ul. Szkolna 36, Bednary	XIX w.
84.	Cmentarz rzymsko-katolicki	ul. Szkolna 9, Bednary	XX w.
85.	Cmentarz przykościelny przy Kościele par. p. w. św. Macieja Apostoła	Bełchów 109A	1900 r.
86.	Cmentarz grzebalny	Bełchów 93	XX w.
87.	Cmentarz przykościelny	Kompina	ok. 1900 r.
88.	Cmentarz grzebalny	Kompina	XX w.
89.	Aleja do cmentarza grzebalnego	Kompina	XX w.
90.	Cmentarz wojenny z II wojny światowej	Kompina 87	1939 r.

91.	Cmentarz ewangelicki	Karolew	XX w.
92.	Aleje drzew Arkadia-Nieborów-Łasieczniki	Arkadia, Nieborów, Piaski	XVIII w.

Tabela 13. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z UG Nieborów.

Stanowiska archeologiczne

Lp.	Nr obszaru AZP	Nazwa	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze AZP	Obiekt	Chronologia
1.	Nieborów	060-057	1	54	cmentarzysko	epoka brązu
2.	Mysłaków - Bąkowiec	060-057	2	24	osada	epoka żelaza
3.	Nieborów	060-057	22	50	osada	średniowiecze
4.	Nieborów	060-057	11	36	osada	średniowiecze
5.	Nieborów	060-057	3	56	ślad osadniczy	epoka kamienia
6.	Nieborów	060-057	4	57	osada	epoka brązu
7.	Nieborów	060-057	5	58	osada	epoka kamienia
8.	Piaski	060-057	1	61	cmentarzysko	epoka żelaza
9.	Siwica	060-057	1	59	ślad osadniczy	epoka żelaza
10.	Siwica	060-057	2	60	ślad osadniczy	epoka kamienia
11.	Kompina	059-057	2	38	cmentarzysko	epoka żelaza
12.	Kompina	059-057	3	37	osada	średniowiecze
13.	Bednary	059-057	2	40	osada	epoka kamienia
14.	Bednary	059-057	3	41	osada	epoka brązu
15.	Bełchów	061-057	1	40	cmentarzysko	epoka żelaza
16.	Kompina	058-057	1	7	cmentarzysko	epoka żelaza
17.	Kompina	058-057	2	8	ślad osadniczy	epoka żelaza
18.	Kompina	058-057	4	9	ślad osadniczy	średniowiecze
19.	Bednary	059-057	1	39	nieznana	epoka brązu
20.	Nieborów	060-057	2	55	nieznana	epoka brązu
21.	Nieborów	060-057	10	35	stanowisko archeologiczne	epoka brązu
22.	Nieborów	059-057	3	26	znalezisko luźne	pradzieje
23.	Mysłaków	059-057	1	43	znalezisko luźne	epoka żelaza
24.	Bednary	059-057	4	42	znalezisko luźne	średniowiecze
25.	Kompina	59-57	44	12	cmentarzysko	epoka żelaza
26.	Dzierzgów	61-57	32	1	osada	epoka kamienia
27.	Nieborów	060-057	24	52	osada	średniowiecze
28.	Nieborów	060-057	9	28	osada	nowożytność
29.	Nieborów	060-057	19	47	osada	średniowiecze
30.	Dzierzgów	060-057	4	62	osada	nowożytność
31.	Placencja	060-057	1	11	ślad osadniczy	średniowiecze

32.	Nieborów	060-057	8	27	śląd osadniczy	pradzieje
33.	Nieborów	060-057	6	25	śląd osadniczy	epoka żelaza
34.	Bobrowniki	060-057	13	19	osada	średniowiecze
35.	Arkadia	060-057	5	22	osada	średniowiecze
36.	Nieborów	060-057	20	48	osada	średniowiecze
37.	Piaski Nowe	060-057	1	29	osada	średniowiecze
38.	Mysłaków - Bąkowiec	060-057	1	23	śląd osadniczy	epoka żelaza
39.	Nieborów	060-057	7	26	śląd osadniczy	średniowiecze
40.	Bobrowniki	060-057	12	18	śląd osadniczy	epoka brązu
41.	Arkadia	060-057	3	8	osada	epoka żelaza
42.	Nieborów	060-057	18	44	osada	średniowiecze
43.	Nieborów	060-057	15	41	śląd osadniczy	średniowiecze
44.	Nieborów	060-057	14	40	osada	średniowiecze
45.	Bobrowniki	060-057	2	21	osada	średniowiecze
46.	Piaski Nowe	060-057	3	31	osada	epoka brązu
47.	Bobrowniki	060-057	14	20	śląd osadniczy	średniowiecze
48.	Nieborów	060-057	16	42	osada	średniowiecze
49.	Nieborów	060-057	21	49	osada	średniowiecze
50.	Nieborów	060-057	25	53	śląd osadniczy	epoka kamienia
51.	Bobrowniki	060-057	11	17	osada	średniowiecze
52.	Piaski Małe	060-057	2	30	osada	średniowiecze
53.	Piaski Nowe	060-057	6	46	śląd osadniczy	pradzieje
54.	Nieborów	060-057	23	51	osada	średniowiecze
55.	Nieborów	060-057	17	43	osada	średniowiecze
56.	Nieborów	060-057	12	37	osada	średniowiecze
57.	Nieborów	060-057	13	39	cmentarzysko	epoka żelaza
58.	Bednary Nowe	059-057	4	4	osada	epoka żelaza
59.	Janowice	059-057	2	9	osada	średniowiecze
60.	Bednary Nowe	059-057	3	3	osada	epoka żelaza
61.	Janowice	059-057	6	20	osada	średniowiecze
62.	Bednary Nowe	059-057	5	5	osada	epoka żelaza
63.	Mysłaków Stary	059-057	3	16	osada	średniowiecze
64.	Bednary	059-057	6	23	śląd osadniczy	epoka brązu
65.	Bednary Nowe	059-057	1	1	osada	epoka żelaza
66.	Mysłaków Stary	059-057	2	15	osada	średniowiecze
67.	Bednary	059-057	5	7	osada	epoka brązu
68.	Janowice	059-057	1	8	osada	średniowiecze
69.	Kompina	059-057	5	31	śląd osadniczy	epoka żelaza
70.	Bednary Nowe	059-057	2	2	osada	epoka żelaza
71.	Podfasiczniki	060-058	1	22	osada	średniowiecze

72.	Janowice	059-057	7	21	osada	epoka żelaza
73.	Kompina	059-057	1	30	cmentarzysko	epoka żelaza
74.	Mysłaków Stary	059-057	1	14	ślad osadniczy	pradzieje
75.	Bednary Nowe	059-057	6	6	osada	epoka żelaza
76.	Mysłaków Nowy	059-057	1	17	ślad osadniczy	pradzieje
77.	Janowice	059-057	3	10	osada	epoka żelaza
78.	Brzozówek	059-056	2	38	ślad osadniczy	średniowiecze
79.	Janowice	059-057	5	19	osada	epoka żelaza
80.	Zielkowice Za Koleją	059-057	1	11	ślad osadniczy	epoka żelaza
81.	Nieborów	059-057	1	24	osada	epoka brązu
82.	Sypień	059-057	1	27	cmentarzysko	epoka brązu
83.	Kompina	059-057	12	44	cmentarzysko	epoka żelaza
84.	Brzozówek	059-056	1	37	cmentarzysko	epoka brązu
85.	Sypień	059-057	2	28	osada	średniowiecze
86.	Kompina	059-057	13	45	ślad osadniczy	średniowiecze
87.	Podłasieczniki	060-058	3	24	ślad osadniczy	nowożytność
88.	Zabostów Duży	059-057	1	32	osada	epoka brązu
89.	Podłasieczniki	060-058	2	23	ślad osadniczy	epoka żelaza
90.	Arkadia	060-057	1	1	ślad osadniczy	średniowiecze
91.	Bobrowniki	060-057	1	2	osada	epoka żelaza
92.	Bobrowniki	060-057	7	10	osada	średniowiecze
93.	Arkadia	060-057	2	3	osada	średniowiecze
94.	Bobrowniki	060-057	4	5	osada	epoka żelaza
95.	Arkadia	060-057	4	9	osada	średniowiecze
96.	Bobrowniki	060-057	5	6	ślad osadniczy	epoka brązu
97.	Piaski Nowe	060-057	4	32	osada	średniowiecze
98.	Dzierzgówek	060-057	2	15	ślad osadniczy	epoka żelaza
99.	Bobrowniki	060-057	3	4	osada	średniowiecze
100.	Piaski Nowe	060-057	5	45	osada	średniowiecze
101.	Bobrowniki	060-057	8	13	ślad osadniczy	epoka żelaza
102.	Bobrowniki	060-057	16	38	osada	epoka żelaza
103.	Bobrowniki	060-057	6	7	ślad osadniczy	średniowiecze
104.	Bobrowniki	060-057	10	16	osada	średniowiecze
105.	Bobrowniki	060-057	9	14	osada	średniowiecze
106.	Bełchów	061-057	4	3	ślad osadniczy	średniowiecze
107.	Dzierzgów	061-057	3	31	obozowisko	epoka kamienia
108.	Bełchów	061-057	5	4	osada	średniowiecze
109.	Bełchów	061-057	7	27	osada	średniowiecze
110.	Bełchów	061-057	2	1	ślad osadniczy	średniowiecze
111.	Filipówka	061-057	1	34	osada	średniowiecze
112.	Bełchów	061-057	8	28	osada	średniowiecze
113.	Bełchów	061-057	1	33	ślad osadniczy	epoka żelaza
114.	Dzierzgów	061-057	2	30	ślad osadniczy	epoka kamienia

115.	Borowiny	061-057	7	24	ślad osadniczy	epoka brązu
116.	Bełchów	061-057	9	29	osada	nowożytność
117.	Bełchów	061-057	3	2	ślad osadniczy	średniowiecze
118.	Dzierzgów	061-057	1	32	osada	epoka kamienia
119.	Dzierzgówek	061-057	1	35	osada	epoka brązu
120.	Bełchów	061-057	6	22	ślad osadniczy	epoka brązu
121.	Sierzychów	058-058	3	14	cmentarzysko	epoka żelaza
122.	Kompina	058-057	14	23	ślad osadniczy	średniowiecze
123.	Kompina	058-057	4	17	ślad osadniczy	średniowiecze
124.	Kompina	058-057	5	18	ślad osadniczy	pradzieje
125.	Kompina	058-057	6	19	osada	epoka żelaza
126.	Zielkowice Za Koleją	059-057	3	13	znalezisko luźne	epoka brązu
127.	Zielkowice Za Koleją	059-057	2	12	znalezisko luźne	epoka żelaza
128.	Janowice	059-057	4	18	znalezisko luźne	epoka żelaza
129.	Nieborów	059-057	2	25	znalezisko luźne	epoka brązu
130.	Kompina	059-057	4	29	znalezisko luźne	średniowiecze
131.	Janowice	059-057	8	22	znalezisko luźne	epoka brązu
132.	Nieborów	060-057	1	54	cmentarzysko	epoka brązu

Tabela 14. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Nieborów.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie Kart Adresowych Zabytku.

Na terenie gminy Nieborów obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wytyczona w planie miejscowym uchwałą nr XXXV/119/05 Rady Gminy Nieborów z dnia 30 sierpnia 2005 r., strefa obejmuje obszar zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie oraz Parku Romantycznego w Arkadii.

W strefie ochronie podlegają:

- historyczne linie rozgraniczające ulic i linie zabudowy,
- historyczna zabudowa, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz znajdująca się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
- układ i forma założeń parkowych w Arkadii i Nieborowie,
- zgrupowania lub linie starodrzewu;

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

- budynki powinny formą i stosowanymi materiałami budowlanymi nawiązywać do lokalnych tradycji kształtowania zabudowy,
- połączenie dachowe budynków symetryczne o formach nawiązujących do dachów budynków historycznych, kryte: dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,

- dachy wysunięte poza lico muru do 70cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi,
- wysokość ogrodzeń od strony ulic do 160cm,
- zakaz realizacji loggii,
- wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie przekraczająca 9,0 m.

Na terenie gminy Nieborów proponuje się wyznaczyć strefy ochrony widokowej ustanowionej dla zespołu dworsko-parkowego w Nieborowie oraz parku romantycznego w Arkadii, w ramach której:

- należy wyłączyć spod zabudowy lub wskazać ograniczenia jej wysokości dla terenów
- w strefie ochrony ekspozycji,
- ustala się wymóg odtwarzania zabytkowych układów zieleni, w tym alei, wykonywanie uzupełnienia nasadzeń gatunkami rodzimymi, charakterystycznymi dla poszczególnych obiektów,
- lokalizowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej nie mogą naruszać ekspozycji obiektów zabytkowych lub przewyższać istniejącej zabudowy.



Legenda

- | | |
|--|---|
| Granica gminy | Obiekty wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków |
| Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków | Obszar wpisany do Krajowej Ewidencji Zabytków |
| Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków | Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków |
| Obszar wpisany do Gminnej Ewidencji | Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków |
| Stanowisko archeologiczne | Obszar wpisany do Rejestru Zabytków |
| Granica stanowiska archeologicznego | Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej |
| Obiekty wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków | Pomnik Historii |

Rysunek 4: Obiekty oraz obszary objęte ochroną zabytków

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z NID

2.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Nieborów nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 z późn. zm.).

2.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Nieborów występują tereny zamknięte zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. 020. 38 ze zm.) oraz nie występują tereny zamknięte zgodnie z Decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dziennik Urzędowy Ministra Obrony Narodowej z 2024 r., poz. 115).

2.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Nieborów nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Nieborów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

2.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Nieborów nie posiada gminnego programu rewitalizacji, zatem nie wskazano obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji.

2.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu łowickiego nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

2.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie Gminy Nieborów gleby klas bonitacyjnych I-III w głównej mierze zlokalizowane są w północno zachodniej części gminy, w miejscowościach Patoki, Kompina, Bednary Wieś, Bednary Kolonia, Karolew oraz Sypień. Stanowią one 16,40% wszystkich użytków rolnych. Gleby te podlegają ochronie przed użytkowaniem nierolniczym. Największe powierzchnie zajmują gleby klas najstabszych V i VI, stanowią one 53,6% wszystkich użytków rolnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie:

- gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody właściwych organów w trybie sporządzenia planu miejscowego (art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych),
- gruntów rolnych na cele nierolnicze nie wymaga zgody właściwych organów z uwagi na położenie gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach za lasy ochronne mogą być uznane te, które:

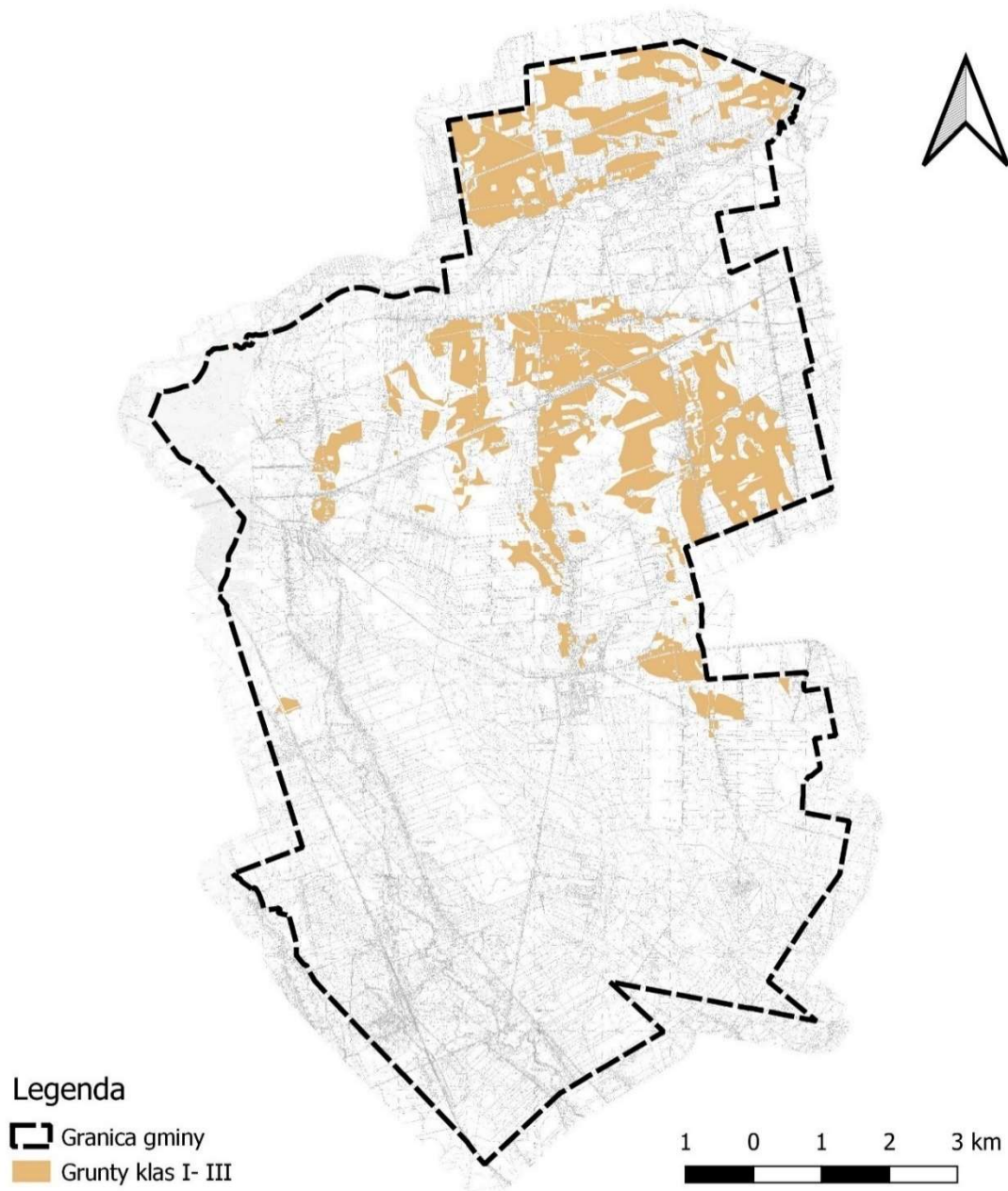
- chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin,
- chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów,
- ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków,
- są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu,
- stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej,
- mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa

lub są położone:

- w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,

- w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151, 1688 i 1692),
- w strefie górnej granicy lasów

Lasy ochronne na terenie gminy znajdują się w miejscowości Nieborów, wchodzą one w skład dużego kompleksu leśnego stanowiącego część Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.



Rysunek 5: Grunty klas I-III na terenie gminy Nieborów

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych ze Starostwa Łowickiego

2.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Nieborów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Nieborów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

3.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Nieborów funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Bednarach,
- Szkoła Podstawowa im. Władysława Broniewskiego w Bełchowie,
- Szkoła Podstawowa im. Leokadii Ostrowskiej w Bobrownikach,
- Szkoła Podstawowa w Dzierzgówku,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Mysłakowie,
- Zespół Placówek Oświatowych w Nieborowie.

Przedszkola:

- Przedszkole w Zespole Placówek Oświatowych w Nieborowie
- Przedszkole w Bełchowie

Ponadto gmina wyposażona jest w obiekty infrastruktury sportowej. Boiska sportowe są zlokalizowane w pobliżu budynków szkolnych w miejscowościach Nieborów, Bobrowniki, Bednary i Bełchów. Największy kompleks znajduje się w Nieborowie, które zawiera boisko treningowe do piłki nożnej, boisko wielofunkcyjne do piłki ręcznej, koszykówki i siatkówki oraz kort tenisowy wraz z trybunami i budynkami zaplecza. Dodatkowo przy szkołach w Dzierzgówku i Bednarach powstały boiska w ramach programu "Moje Boisko-Orlik 2012".

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są inne obiekty kulturalno-społeczne takie jak:

- Biblioteka. Centrum Animacji i Kultury im. Marii Konopnickiej w Nieborowie wraz z filiami w:
 - Arkadii,
 - Bełchowie,
 - Bobrownikach,
 - Kompinie.

3.2. Infrastruktura transportowa

Przez teren gminy przebiegają trzy drogi krajowe. Dwie z nich krzyżują się na granicy miejscowości Dzierżów oraz Nieborów. Jest to autostrada A2, która w sposób równoleżnikowy przebiega przez centralną część kraju – od granicy z Niemcami w Świecku, do granicy z Białorusią w Kukurykach. Jest ona częścią drogi międzynarodowej E30 oraz łączy ważne aglomeracje takie jak Poznań, Łódź i Warszawa. Doga krajowa nr 70 relacji Łowicz – Huta Zawadzka jest drogą regionalną. Przebiega na pograniczu województwa mazowieckiego oraz łódzkiego. Przez północną część gminy przebiega niewielki odcinek drogi krajowej nr 92 relacji Rzepin – Kałuszyn. Biegnie ona przez województwo lubuskie, wielkopolskie, łódzkie i mazowieckie, równolegle do autostrady A2. Na terenie gminy zlokalizowane są również liczne drogi powiatowe oraz gminne. Dzięki obecności opisanych dróg krajowych, gmina posiada bardzo korzystne powiązania komunikacyjne nie tylko z najbliższym regionem, lecz również z terenem całego państwa.

Obszar gminy jest przecięty przez dwie linie kolejowe Łowicz-Sochaczew i Łowicz- Skierniewice. W miejscowościach Bednary i Bełchów zlokalizowane są stacje kolejowe z bocznicami. Przystanki kolejowe obsługi pasażerskiej znajdują się w Mysłakowie i Bobrownikach. Dzięki wspomnianym liniom kolejowym możliwe są bezpośrednie połączenia pasażerskie z gminy Nieborów do Łowicza, Sochaczewa, Skierniewic i Warszawy.

W bliskiej odległości gminy Nieborów planuje się budowę przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. Celem ww. inwestycji jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. W związku z inwestycją CPK na terenie gminy Nieborów planowana jest budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, dla której została wydana decyzja Nr 2/2024 z 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach oraz rozbudowa autostrady A2 w obu kierunkach.

3.3. Infrastruktura techniczna

Sieć elektroenergetyczna

W gminie Nieborów operatorem dystrybucyjnego systemu elektroenergetycznego jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Łodzi. Zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru gminy oparte jest o następujące urządzenia i sieci:

- główny punkt zasilania położony w północnej części miasta Łowicza,
- dwie linie elektroenergetyczne średniego napięcia wychodzące z GPZ Łowicz w kierunku Kompiny (Sochaczew) i Bełchowa (Skierniewice) spięte w pierścień linią biegnącą od Kompiny poprzez tereny Bednar, Sypienia, Nieborowa i Bełchowa.

Przez teren gminy Nieborów przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew-Rogowiec, Płock-Rogowiec,
- jednotorowa linia 400 kV relacji Płock-Rogowiec,
- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew-Rogowiec,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Janów-Ołtarzew,

Lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:

- wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Pas technologiczny na potrzeby projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych mierzony w poziomie powinien wynosić nie mniej niż:

- dla linii napowietrznych NN – 400 kV – 40 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych NN – 220 kV – 25 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych WN – 110 kV – 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

Sieć gazowa

Sieć gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 łącząca Skierniewice i Łowicz przebiega wzdłuż granicy wsi Dzierżgówek. Na terenie gminy nie ma sieci rozprawdzających ani urządzeń gazu przewodowego. Powszechnie stosowaną formą zaopatrzenia w gaz jest propan-butan, przechowywany w butlach. Dystrybucję wspiera gęsta sieć punktów wymiany butli, przy czym w każdej miejscowości znajduje się co najmniej jeden punkt wymiany.

Najbliżej granic gminy znajdują się stacje redukcyjne gazu, obniżające ciśnienie z wysokiego na średnie, zlokalizowane w Skierniewicach i w Łowiczu. Stacje mogą stanowić podstawę gazyfikacji całego obszaru gminy poprzez budowę sieci rozprawdzającej gaz o średnim ciśnieniu do poszczególnych miejscowości.

W planach jest budowa gazociągów średniego ciśnienia, które będą dostarczać gaz od stacji redukcyjnej w Skierniewicach lub Łowiczu do odbiorców.

Strefy bezpieczeństwa regulują przepisy – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640). Ich wielkość jest zależna od takich parametrów jak ciśnienie i średnica rurociągu.

Ujęcia wód

Na terenie gminy Nieborów znajdują się następujące ujęcia wody:

- ujęcie w Bobrownikach – dwie studnie głębinowe,

- ujęcie w Bełchowie – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Nieborowie – dwie studnie głębinowe,
- ujęcie w Kompinie – dwie studnie głębinowa,
- ujęcie w Sypieniu – dwie studnie głębinowa,
- ujęcie w Mysłakowie – dwie studnie głębinowa.

Wyżej wymienione ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej w promieniu 4 m lub 8 m od studni.

Cmentarze

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r., odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz od studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 metrów. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 metrów odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m. Na terenie gminy zlokalizowanych jest pięć czynnych cmentarzy w miejscowościach, Kompina, Arkadia, Nieborów, Bednary Wieś oraz Bełchów.

4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZYWM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Do momentu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Nieborów, Sejmik Województwa nie uchwalił audytu krajobrazowego dla Województwa łódzkiego.

5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Projekt „Planu” respektuje uwarunkowania ekofizjograficzne gminy Nieborów oraz ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przygotowano na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców oraz oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

Gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P₂₀**) oblicza się przy użyciu jednego z dwóch wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach przyjmuje się zakres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane.

Zmiany ludnościowe w gminie Nieborów w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie – stan na 31 grudnia (na podstawie danych GUS):

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba ludności	9396	9321	9285	9279	9244	9220
Mężczyźni	4521	4494	4509	4509	4499	4484
Kobiety	4875	4827	4776	4770	4745	4736

Tabela 15. Zmiany liczby ludności gminy Nieborów w latach 2018 – 2023 wg płci.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z „Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2040” sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny, na terenie gminy Nieborów przewiduje się następujące zmiany w liczbie ludności:

Rok	2023	2025	2030	2035	2040	2043
-----	------	------	------	------	------	------

Liczba ludności	9217	9153	9047	8977	8834	8736
------------------------	------	------	------	------	------	-------------

Tabela 16. Prognozy ludności w gminie Nieborów na lata 2023 – 2040.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi danymi, prognozowana liczba ludności dla gminy Nieborów na rok 2043 (8736 osoby) powiększona o 5% (M_{20}) wynosi: **9172,8 osób**.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, zgodnie z danymi GUS wynosi:

Rok	2003	2013	2023
Powierzchnia [m²]	25,83	29,02	33,68

Tabela 17. Przeciętna powierzchnia mieszkań na 1 osobę w gminie Nieborów.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi wzorami, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi $3 \times 33,68 \text{ m}^2 - 2 \times 29,02 \text{ m}^2$, co daje **43 m² (P_{20})**.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nieborów w 2023 r. wynosi **310575 m² (PUM_0)**.

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$9172,8 \text{ osób} - (310575 \text{ m}^2 / 43,0 \text{ m}^2) = 1950,125 \text{ osób} \sim 1950 \text{ osób}$$

W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 1950 osób.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

7. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych zgodnie z rozporządzeniem uwzględnia się powierzchnię *terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Natomiast biorąc pod uwagę art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) przy wyznaczaniu stref planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3) w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz luk istniejącej zabudowy na terenie gminy Nieborów wykonano dla każdego z typu zabudowy, dla którego konieczne jest obliczenie chłonności zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykorzystano tereny wytyczone na podstawie istniejącej zabudowy, luk w zabudowie oraz planów miejscowych. Z tych terenów została wyliczona powierzchnia obszarów niezabudowanych dla każdej ze stref (P_n). Wzięte pod uwagę zostały

również proporcję między funkcją mieszkaniową z profilu podstawowego, a pozostałymi profilami funkcjonalnymi podstawowymi i dodatkowymi w strefie, do obliczeń przyjęte, że dla każdej strefy funkcje mieszkaniowe stanowią 70% powierzchni (W). Otrzymaną powierzchnię obszarów niezabudowanych możliwych do zabudowy (P_n) należy pomnożyć przez wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe (W), a następnie przez maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (I). W tym momencie otrzymany wynik stanowi sumę powierzchni wszystkich kondygnacji jakie można zrealizować w danej luce w zabudowie, następnie aby otrzymać wynik wyrażony w powierzchni użytkowej należy pomnożyć go przez udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy (PUM).

Przyjęte wartości przedstawione są w poniższej tabeli:

strefa	wskaźnik intensywności	wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe	udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy	powierzchnia obszarów niezabudowanych [m ²]	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]
	I	W	PUM	P_n	P
SW	1	0,7	0,7	14418	33,68
SJ	0,6	0,6		7181188	
SZ	0,4	0,3		2431910	

Tabela 18. Wykaz wartości przyjętych do obliczeń.

Źródło: opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w powierzchni użytkowej przyjęto poniższy wzór:

$$\text{Chłonność} = P_n \times I \times \text{PUM} \times W$$

Biorąc pod uwagę, że chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyraża się w liczbie mieszkańców, po uzyskaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu, wyrażonego w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez średnią powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie według danych GUS na rok 2023 r. ($P = 33,68 \text{ m}^2$). W wyniku tego obliczenia uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach gminy na poziomie 66 312 osób.

Końcowy wzór obliczenia szacunkowej chłonności kształtuje się w poniższy sposób:

$$\text{Chłonność} = \frac{P_n \times I \times \text{PUM} \times W}{P}$$

strefa	szacunkowa chłonność [m ²]	szacunkowa chłonność [liczba mieszkańców]
SW	7064,82	210
SJ	1809659,376	53731
SZ	680934,8	20218
SUMA	2497659	74159

Tabela 19. Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w strefach.

Źródło: opracowanie własne

7.1. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w poprzednim rozdziale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Nieborów wynosi 1950 osób. W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 1950 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w poniższym przedziale:

$$\text{ZAP}_{70\%} = 1365 < \text{chłonność} < \text{ZAP}_{130\%} = 2535$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Nieborów wynosi 74159 mieszkańców, wartość ta znacznie przewyższa 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, dlatego zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym nie wyznacza się nowych terenów niż tych w obowiązujących planach miejscowych.

8. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

Wprowadzone nowelizacją w 2023 roku zmiany w zakresie planowania przestrzennego wynikają głównie z braku spójności systemu m.in. studium jest odniesieniem tylko dla planu miejscowego, natomiast nie jest wiążące dla decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzone zmiany dotyczą: ustanowienia nowego dokumentu jakim będzie plan ogólny sporządzany dla gmin, będący aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7), uwzględniany w procedurze sporządzania planów miejscowych oraz stanowiący podstawę prawną dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyłączone z ustaleń planu są tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu oraz obszary wód wewnętrznych w przypadku gmin nadmorskich.

Obligatoryjnie plan ogólny określa strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne natomiast elementami fakultatywnymi jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej [art. 13a ust. 4 pkt. 1 i 2]. Plan ogólny wg założeń składa się z dwóch części: normatywnej – stanowiącej prawo miejscowe (uchwała wraz z załącznikiem – dane przestrzenne) oraz części informacyjnej będącej uzasadnieniem planu, zawierającego opis ustaleń zawartych w danych przestrzennych, kontekst i wpływ uwarunkowań; zawierający rysunek z warstwami referencyjnymi. Część informacyjna planu ogólnego nie posiada mocy prawnej.

Procedura sporządzania planów ogólnych składa się z 4 etapów: przygotowania projektu; opiniowania i uzgadniania projektu; konsultacji społecznych oraz uchwalenia planu. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej ustalony został termin obowiązywania studium do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025r.

Charakterystykę stref planistycznych, metodykę sporządzania bilansu, formę planu i sposób zapisu ustaleń, dokumentowanie prac planistycznych oraz sposób wydawania wypisu i wyrysu określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Celem sporządzenia planu ogólnego Gminy Nieborów jest ustalenie funkcji poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego z którymi ten dokument będzie musiał zachować zgodność.

Na podstawie art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2024 r., poz. 1130) w przedmiotowym opracowaniu kreślono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13e ust. 2 dla poszczególnych stref określono ich profil funkcjonalny, *wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13cu st.2 pkt 1-7; oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13 m ust. 2.*

9. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref planistycznych które określa art. 13 d ust. 1-3 w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznaczono obszary których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenom pozostałym – te tereny zostały zakwalifikowane do poszczególnych stref planistycznych. W strefach wyznaczonych na podstawie planów miejscowych wskaźniki takie jak udział powierzchni biologicznie czynnej zostały zachowane wartości dla tych ustalonych w planach miejscowych.

Istotnym uwarunkowaniem, które wpłynęło na sposób wyznaczenia stref planistycznych, jest realizacja w sąsiedztwie gminy Nieborów przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. Celem ww. inwestycji jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. W związku z inwestycją CPK na terenie gminy Nieborów planowana jest budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, dla której została wydana decyzja Nr 2/2024 z 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Gmina Nieborów jest obszarem o głównie rolniczym charakterze, projektując strefy wzięto również pod uwagę potrzeby lokalnych gospodarstw rolnych, dlatego w powiązaniu z wyznaczonymi strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową określono bezpośrednio zanimi strefy produkcji rolniczej, tak aby umożliwić dalszy rozwój lokalnej działalności rolniczej. Podczas wyznaczania stref

planistycznych uwagę zwrócono również na uwarunkowania przyrodnicze oraz obecność zabytków objętych ochroną, w tym Pomnika Historii. Strefy te zostały zaplanowane w sposób, który zapewnia pełną zgodność z przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz tak aby nie naruszać obszarów objętych szczególną ochroną. Plan Ogólny nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkalnej, które nie byłyby wcześniej określone w planach miejscowych lub nie stanowią istniejącej zabudowy. Zachowuje on również wskaźniki zabudowy ustalone w tych planach, które zostały odpowiednio dostosowane do charakterystyki poszczególnych obszarów. W rejonach o szczególnej wartości przyrodniczej, wyznaczone zostały strefy otwarte, które uwzględniają konieczność utrzymania określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę również wyznaczone kierunki rozwoju w obowiązującym Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nieborów.

10. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

10.1. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przygotowano na podstawie danych udostępnionych przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łowiczu jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k. Do analizy wyodrębniono budynki wg Klasyfikacji Środków Trwałych zgodnie z §1 pkt. 1 ww. Rozporządzenia o symbolach:

- budynki przemysłowe o symbolu 101;
- budynki handlowo usługowe o symbolu 103;
- budynki biurowe o symbolu 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 107;
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 372,19 ha.

$$P_u = 3721893,19m^2 = 372,19 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 wyżej wymienionego Rozporządzenia wynosi 1069,92 ha.

$$P_b = 10699221,2m^2 = 1069,92 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$P_p = 25 \% * (1069,92 \text{ ha} - 372,19 \text{ ha}) = 174,43 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **519,42 ha** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, wskazanego poniżej.

$$OUZ = 372,19 \text{ ha} + 174,43 \text{ ha} = 546,62 \text{ ha}$$

10.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze gminy Nieborów nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

11. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

11.1. Strefy planistyczne

W planie ogólnym Gminy Nieborów wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z art. 1c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SO – strefa otwarta,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SK – strefa komunikacyjna.

Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym Gminy Nieborów, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi na obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie w poszczególnych strefach wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przypisano wartość z obowiązujących na danym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla stref planistycznych wymienionych od tiretu pierwszego do tiretu siódmego wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

11.2. Gminne Standardy Urbanistyczne

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 20. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SW.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	1.5	50	15	25
2SW	1.5	50	15	25
3SW	1.3	50	15	25
4SW	1	50	12	25

Źródło: opracowanie własne

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 21. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SJ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ-3SJ	1	50	12	30
4SJ	1	40	12	50
5SJ	1	50	12	40
6SJ	1	40	12	50
7SJ-18SJ	1	50	12	30
19SJ	1	60	12	30
20SJ	0.8	40	9	30
21SJ-32SJ	1	50	12	30
33SJ-34SJ	0.6	30	9	35
35SJ	0.6	30	9	50
36SJ-43SJ	1	50	12	30
44SJ	0.6	30	9	50
45SJ-64SJ	1	50	12	30
65SJ	1.4	70	12	30
66SJ	1	50	12	30
67SJ	1.2	60	12	30
68SJ-69SJ	1	50	12	30
70SJ	0.8	40	9	50
71SJ-78SJ	1	50	12	30
80SJ-109SJ	1	50	12	30
110SJ	1.2	60	12	30
111SJ	1	50	12	30
112SJ	1	50	12	20
113SJ	1	50	12	30
114SJ-115SJ	1	60	12	25
116SJ-124SJ	1	50	12	30
125SJ	1.4	70	12	20
126SJ-127SJ	1	50	12	30
128SJ	1	60	12	20
129SJ	1	50	12	30
130SJ	1.2	60	12	20
131SJ-132SJ	1	50	12	30
133SJ	1	60	12	15
134SJ-137SJ	1	50	12	30
138SJ	0.8	60	11	25
139SJ-150SJ	1	50	12	30
151SJ	0.6	30	9	50
152SJ	1	50	12	30
153SJ	0.6	30	9	50

154SJ	1	50	12	30
155SJ	0.6	30	10	30
156SJ	1	50	12	30
157SJ	0.6	30	10	50
158SJ	0.7	30	10	30
159SJ	0.8	40	10	50
160SJ-167SJ	1	50	12	30
168SJ	0.6	30	10	30
169SJ-180SJ	1	50	12	30
181SJ	1	40	9	40
182SJ	1	60	12	15
183SJ	1	60	12	25
184SJ	1	20	12	60
185SJ	1	50	12	30
186SJ	0.2	10	9	90
187SJ-189SJ	1	50	12	30
197SJ-198SJ	0.8	40	10	30
199SJ-204SJ	1	50	12	30
205SJ	0.6	40	12	15
206SJ	1	50	12	30
207SJ	0.8	40	11	25
208SJ	0.7	40	11	35
209SJ	0.7	50	11	30
210SJ	0.7	50	11	12
211SJ	1	50	12	30
212SJ	0.7	60	11	15
213SJ-221SJ	1	50	12	30
222SJ-226SJ	1	50	12	20
227SJ-248SJ	1	50	12	30
249SJ	1	60	12	15
250SJ-252SJ	1	50	12	30
254SJ-258SJ	1	50	12	30
259SJ	0.8	50	11	30
260SJ	1	50	12	30
261SJ	0.6	40	12	25
262SJ-269SJ	1	50	12	30
270SJ	1	60	12	15
271SJ-274SJ	1	50	12	30
275SJ	0.7	50	12	25
276SJ-277SJ	0.7	50	12	30
278SJ-279SJ	0.6	60	12	25
280SJ-285SJ	1	50	12	30
286SJ	0.6	30	12	25
287SJ	1	50	12	30
288SJ	1	60	12	12
289SJ	1	50	12	30
290SJ	1.2	60	12	30
291SJ	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 22. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SJ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
79SJ	1	50	12	30
190SJ	0.3	15	9	80
191SJ	0.4	20	9	70
192SJ-193SJ	0.2	10	9	90
194SJ	0.2	10	9	60
195SJ	0.7	10	9	60
196SJ	0.2	50	10	40
253SJ	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 23. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SZ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ-3SZ	1	50	12	30
4SZ	0.6	30	10	30
5SZ	1	50	12	30
6SZ-7SZ	1	60	12	30
8SZ	1	50	12	30
9SZ	1	60	12	30
10SZ	1	50	12	30
11SZ	1	60	12	30
12SZ	1	50	12	30
13SZ	1	60	12	30
14SZ-17SZ	1	50	12	30
18SZ-19SZ	1	60	12	30
20SZ-23SZ	1	50	12	30
24SZ-25SZ	1.2	60	12	30
26SZ-66SZ	1	50	12	30
67SZ	1	60	12	30

68SZ	1.2	60	12	30
69SZ-98SZ	1	50	12	30
99SZ	1.2	60	12	30
100SZ-153SZ	1	50	12	30
154SZ	0.6	30	12	30
155SZ-200SZ	1	50	12	30
201SZ	0.7	50	12	30
202SZ-204SZ	1	50	12	30
205SZ-206SZ	0.8	50	12	20
207SZ-210SZ	1	50	12	30
211SZ-214SZ	1	50	12	20
215SZ-220SZ	1	50	12	30
221SZ-222SZ	1	50	12	20
223SZ-256SZ	1	50	12	30
257SZ	0.3	20	9	60
258SZ-268SZ	1	50	12	30
269SZ	0.6	30	9	35
270SZ	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

SU – strefa usługowa:

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 24. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SU.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	1	70	13	15
2SU	1	40	12	50
3SU	1.6	70	12	20
4SU	1.5	70	12	20
5SU	1	50	35	30
6SU	1	50	12	30
7SU	0.6	30	9	50
8SU	1.5	50	12	30
9SU	0.6	30	9	50
10SU	0.6	25	9	65
11SU	1	50	12	30
12SU	0.5	30	9	65
13SU	0.5	35	9	65
14SU	1.5	65	13	15
15SU	0.5	55	13	25
16SU	1	50	15	30
17SU	0.5	75	13	25
18SU	1.5	75	13	5

19SU	0.5	30	35	30
20SU	1	50	12	20
21SU	1	50	12	30
22SU	1	50	35	30
23SU	1	50	9	5
24SU	1	50	30	30
25SU	1	50	12	20
26SU	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

SP – strefa gospodarcza:

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 25. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SP.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	1,5	40	15	10
2SP	2	70	20	20
3SP	2	70	20	20
4SP	1,5	70	20	10
5SP	2	70	20	20
6SP	1,5	70	10	20
7SP	1,5	70	9	20
8SP	1,5	70	10	20
9SP	1,5	70	10	20
10SP	1,5	70	12	20
11SP	1,5	70	15	10
12SP	1,5	70	15	20
13SP	3	70	25	10
14SP	2	70	25	10
15SP	1,5	70	25	10
16SP	1,5	70	25	10
17SP	1,5	70	12	20
18SP	1,5	70	15	20
19SP	1,5	70	15	10
20SP	1,5	70	15	10
21SP	1,5	70	9	20
22SP	1,5	70	9	20

Źródło: opracowanie własne.

SR – strefa produkcji rolnej:

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 26. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SR.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-2SR	1	50	12	30
3SR	1	50	15	30
4-81SR	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

SN – strefa zieleni i rekreacji:

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Tabela 28. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN,3SN	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej.

Tabela 29. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SN	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej.

Tabela 30. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

4SN, 6SN	-	-	-	50
----------	---	---	---	----

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej.

Tabela 31. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
5SN, 7SN, 8SN	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej.

Tabela 32. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
9SN-10SN	0.3	15	9	90

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Tabela 32. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
11SN	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Tabela 32. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
12SN	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne.

SC – strefa cmentarzy:

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 33. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SC.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC, 3SC, 5SC, 7SC	-	-	-	30

Źródło: opracowanie własne.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 34. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SC.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SC, 4SC, 6SC	-	-	-	30

Źródło: opracowanie własne.

SO – strefa otwarta:

Dla stref określonych numerami 1SO-21SZ, 23SO-55SZ, 57SO-61SO, 64SO-72SO, 74SO-76SO, 78SO-86SO przewiduje się następujący profil podstawowy oraz dodatkowy:

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

Dla stref określonych numerami 22SO, 56SO, 62SO, 63SO, 73SO, 77SO przewiduje się następujący profil podstawowy oraz dodatkowy:

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

SI – strefa infrastrukturalna:

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SK – strefa komunikacyjna:

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

11.3. Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej

Na terenie gminy Nieborów nie wyznaczono obszarów standardów dostępności infrastruktury społecznej, zgodnie z art. 13a, ust. 4, pkt 2 element ten stanowi fakultatywną część planu ogólnego i jego określenie nie jest obowiązkowe.

12. PODSUMOWANIE

Podsumowując Plan Ogólny Gminy Nieborów powstał zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz aktów normatywnych o charakterze wykonawczym tj: Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Jest to akt prawa miejscowego będącego podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o analizę materiałów źródłowych dokonano oceny i wyznaczono trendy i kierunki dalszego rozwoju gminy. Gmina Nieborów została podzielona zgodnie z ww. ustawą na strefy planistyczne z zachowaniem obecnego stanu zagospodarowania z możliwością jego rozszerzenia. Zachowane w przestrzeni gminy zostaną elementy przyrodnicze jak i obiekty historyczne będące zabytkami w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Ochronie w planie ogólnym gminy podlegają tereny objęte obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) oraz inne m.in. tereny związane z wodami powierzchniowymi, gruntami zmeliorowanymi, ujęcia wód, tereny zamknięte czy ochrona gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie ww. ustawy i rozporządzenia obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, obliczono chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie oraz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Gmina Nieborów ma charakter typowo rolniczy, w której występują wieloprzestrzenne, jednorodne obszary rolnicze o dobrych warunkach glebowych (III i IV klasy) w północnej i centralnej części gminy, specjalizujących się w hodowli bydła i trzody chlewnej oraz uprawach sadowniczych.

Największymi atutami gminy jest położenie między dużymi aglomeracjami Łodzią i Warszawą, ale także lokalnymi ośrodkami Łowiczem oraz Skierniewicami, a także występowanie atrakcyjnych pod względem turystycznym obiektów zabytkowych wraz z Pomnikiem Historii „Nieborów i Arkadia - zespół pałacowo-ogrodowy i ogród sentymentalno – romantyczny”. Atrakcyjność gminy podnosi dobre połączenie komunikacyjne z wymienionymi ośrodkami, dzięki autostradzie A2 wraz ze zjazdem w Nieborowie.

W planie ogólnym gminy Nieborów większość wyznaczonych stref stanowią strefy SJ (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wynika to z uwzględnienia obowiązujących planów miejscowych oraz analizy uwarunkowań przestrzennych gminy. Strefa SJ została ulokowana w obszarach promowanych do zabudowy w planach miejscowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Strefa SZ stanowi aktualnie zainwestowane tereny użytkowane rolniczo, w zależności od uwarunkowań dla stref SZ utworzono strefy SR, które zwiększa możliwości rozwoju lokalnych gospodarstw rolnych. Są to tereny o dobrych warunkach glebowych oraz występowania melioracji. Dodatkowo wyznaczone zostały strefy

planistyczne: usługowa, gospodarcza – obejmującą tereny przemysłowe; zieleni i rekreacji w zasięg której wchodzi tereny zieleni publicznej jak również tereny usług i rekreacji, strefę cmentarzy, strefę otwartą która swoim zasięgiem obejmuje tereny lasów, tereny rolne, tereny wód powierzchniowych oraz strefę komunikacyjną w której skład wchodzi drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne, drogi zbiorcze oraz tereny kolejowe. W granicach wszystkich stref planistycznych wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają politykę przestrzenną gminy i pozwalają na dalszy rozwój gminy w zakresie usług. Istotnym uwarunkowaniem, które wpłynęło na sposób wyznaczenia stref planistycznych, jest realizacja w sąsiedztwie gminy Nieborów przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. W związku z inwestycją CPK na terenie gminy Nieborów planowana jest budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, dla której została wydana decyzja Nr 2/2024 z 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przyjęcie dokumentu pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania tworzących łąd przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym, oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o Plan Ogólny.