

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEBORÓW
(IV edycja)
POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Organ sporządzający studium:

Projektant:

Łowicz, maj 2015r.

Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	3
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	3
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	3
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	4
1.4.	Źródła informacji.	4
2.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.	5
2.1.	Otoczenie gospodarki przestrzennej.	5
2.1.1.	Warunki makroekonomiczne.	6
2.1.2.	Sytuacja społeczno-demograficzna.	7
2.1.3.	Otoczenie polityczne i prawne.	8
2.1.4.	Przestrzeń rejonu.	9
2.1.5.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	9
2.1.6.	Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.	10
2.2.	Dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz stan zagospodarowania i uzbrojenia.	12
2.2.1.	Struktura przestrzenna.	16
2.2.2.	Tereny zabudowane.	16
2.2.3.	System komunikacji.	18
2.2.4.	Infrastruktura techniczna.	20
2.2.5.	Rolnictwo.	24
2.2.6.	Leśnictwo.	25
2.3.	Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.	26
2.4.	Stan środowiska.	26
2.4.1.	Klimat.	26
2.4.2.	Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	29
2.4.3.	Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.	30
2.4.4.	Warunki hydrogeologiczne.	33
2.4.5.	Warunki geologiczno - gruntowe.	33
2.4.6.	Świat roślinny.	35
2.4.7.	Świat zwierzęcy.	35
2.4.8.	Szczególne obszary środowiska.	36
2.4.9.	Dotychczasowe zmiany w środowisku.	43
2.4.10.	Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.	43
2.4.11.	Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z jego szerszym otoczeniem.	44
2.5.	Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.	44
2.6.	Warunki i jakości życia mieszkańców.	48
2.7.	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	49
2.8.	Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.	49
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	56
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	59
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	62
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	63
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	70
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	70
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	70
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	74

Lp	Rozdział.	Strona
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	75
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	78
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	80
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	82
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	83
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	83
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	83
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	83
4.4.	Dodatkowe obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przez samorząd gminy.	84
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	84
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	84
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	84
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	84
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	85
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej	85
4.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	85
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	85
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	85
5.	Synteza i wnioski.	85
5.1.	Synteza ustaleń studium.	85
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	87
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	88
	Rysunek studium - Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju	w załączeniu
	Plansza „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”	w załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów sporządzono w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

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

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest czwartą edycją STUDIUM – dokumentu, jaki został sporządzony w 2008r. Okres pięciu lat, jaki upłynął od uchwalenia drugiej edycji pozwolił na ocenę aktualności przyjętej polityki rozwoju przestrzennego obszaru gminy. Na potrzebę korekty STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- obowiązek dostosowania dokumentu do ustaleń nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego,
- konieczność dostosowania dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienie wniosków mieszkańców wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, a co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego STUDIUM,
- umiejscowienie w gminie węzła drogowego „Skierniewice” na autostradzie A2,
- stworzenie oferty terenowej pod rozwój funkcji produkcyjnych w obszarze oddziaływania węzła na autostradzie A2.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze gminy.

Przedmiotem STUDIUM jest obszar gminy w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia gminy, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub zmianę obowiązującego planu miejscowego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju gminy. Przyjmuje się zrównoważony rozwój obszaru gminy jako podstawę do formułowania kierunków zasad i warunków zagospodarowania. Określona w STUDIUM polityka przestrzenna odpowiada zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- kierującą sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmian planu miejscowego obowiązującego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla gminy.

1.4. Źródła informacji.

Podstawowymi źródłami informacji są:

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/111/08 Rady Gminy Nieborów z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (edycja III),
- prognozy oddziaływania na środowisko do obowiązujących planów miejscowych,
- obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym gminy Nieborów,
- opracowania ekofizjograficznego podstawowego do obowiązujących planów miejscowych,
- operat ewidencji gruntów i budynków obrębów gminy Nieborów,
- treść map ewidencyjnych obrębów gminy Nieborów,
- treść map glebowo-rolniczych - WBGiUR Łódź,
- treść map tematycznych fizjografii ogólnej b. woj. Skierniewickiego w skali 1:25000,
- studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej (Etap I) MGGP S.A. - 2007r,

- "Pomniki przyrody według gmin dawnego województwa skierniewickiego wchodzące w skład obecnego województwa łódzkiego" - Terenowy Zespół Gospodarki Przestrzennej Skierniewice, 1999r.
- „Uproszczony plan urządzenia lasów”, należących do osób fizycznych położonych na terenie gminy Nieborów, Biuro Leśnych Usług Projektowych „LASOTAKS” Sp. z o.o. Warszawa,
- opracowanie – „Program ochrony środowiska powiatu łowickiego” - Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2004r.
- rejestr zabytków,
- informacje statystyczne dotyczące stanu ludności - Urząd Gminy w Nieborowie,
- „Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego” - Rozporządzenie Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- „Koncepcja docelowego rozwiązania technicznego kanalizacji sanitarnej w gminie Nieborów” – czerwiec 2011r – TECHNO-WOD Warszawa,
- „Dziedzictwo i krajobraz kulturowy zespołu Arkadia-Nieborów – propozycja wniosków konserwatorskich” Narodowy Instytut Dziedzictwa Oddział Terenowy w Łodzi – 2013.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego są podstawą do sformułowania kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w granicach administracyjnych Gminy. Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego wymagane jest uwzględnienie uwarunkowań wynikających w szczególności z następujących sfer:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2.1. Otoczenie gospodarki przestrzennej.

Gmina Nieborów to gmina ziemiska w województwie łódzkim, położona w centralnej części powiatu łowickiego z obszarem okalającym miasto Łowicz wspólnie z gminą Łowicz. Siedziba władz administracyjnych jest zlokalizowana w Nieborowie. Od północy gmina sąsiaduje z gminą Łowicz i Kocierzew Południowy, od strony wschodniej z gminą Nowa Sycha i Bolimów, od zachodu z gminą Łowicz i m. Łowicz, od południowej z gminą Skierniewice i Łyszkowice. Powierzchnia gminy wynosi 10 390 ha. Odległość od Łodzi wynosi około 65 km, natomiast od Warszawy około 72 km.

2.1.1. Warunki makroekonomiczne.

Tempo rozwoju gminy w dużym stopniu będzie zależęć od kondycji gospodarki kraju. Warunki makroekonomiczne tworzyć będą zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego gminy, a w konsekwencji dla poziomu życia mieszkańców.

Utrzymanie wzrostu ekonomicznego w kraju, potencjału gospodarczego aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, rozwoju ośrodków miejskich w Skierniewicach, Sochaczewie i Łowiczu oraz przebieg autostrady A2 z węzłem „Skierniewice” - dają szansę gminie na pozyskanie kapitału inwestycyjnego. Inwestorzy mogą poszukiwać na terenie gminy, łatwiejszego dostępu do:

- rezerw rynku pracy,
- rezerw zdolności produkcyjnej i usługowej w istniejącym zainwestowaniu,
- terenów o stosunkowo niskiej cenie nabycia, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowanych siecią dróg krajowych,
- rynków zbytu,
- zaopatrzenia w produkty rolnicze.

Obniżenie tempa wzrostu ekonomicznego kraju w okresach dłuższych, może wywołać zjawiska bardzo niepomyślne dla rozwoju gospodarczego gminy, to jest:

- brak możliwości zatrudnienia mieszkańców poza granicami gminy,
- odpływu kapitału inwestycyjnego i kapitału ludzkiego do większych ośrodków, przede wszystkim miejskich.

Ukształtowana w gminie struktura gospodarki lokalnej oparta na produkcji rolniczej, jako podstawowej sferze zatrudnienia i równorzędnym źródłem utrzymania ludności z pracy pozarolniczej (dojazd do pracy w Łowiczu, Skierniewicach Sochaczewie i Warszawie) - czyni gospodarczy rozwój gminy zależnym od koniunktury na rynku towarów rolno-spożywczych a jednocześnie od wahań podaży miejsc pracy. Istotnym dla gminy jest rozwój sfery produkcyjno-usługowej w ośrodku gminnym - Nieborowie oraz w miejscowościach: Bełchów, Dzierzgow, Bednary Wieś i Kompina z jednoczesnym dużym nasyceniem funkcji sypialnianej. Funkcje te nadają gminie charakteru podmiejskiego z dużym udziałem ludności utrzymującej się ze źródeł pozarolniczych.

Warunki makroekonomiczne gminy określa stan zamożności mieszkańców. Szacunkową ocenę na poziomie "średnim" można wywnioskować pośrednio. Podstawą do takiej oceny są dla gminy Nieborów informacje w zakresie zasobności indywidualnych gospodarstw rolnych, między innymi: stany techniczne budynków w siedliskach, poziom wyposażenia w środki produkcji, jakość gleb, liczba zatrudnionych w gospodarstwie i wiek zatrudnionych.

Otoczenie makroekonomiczne kształtuje sfera finansów. Wzajemne relacje dochodów własnych gminy, dotacji, subwencji i dochodów z innych źródeł stanowią o pewności kapitałowej Samorządu.

Stan budżetu gminy po stronie dochodów i wydatków charakteryzują następujące wskaźniki:

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dochody ogółem w milionach zł	11,1	11,1	12,6	13,7	15,7	16,6	18,4	25,4	20,0	21,8	21,4
Wydatki ogółem w milionach zł	11,4	12,1	13,2	14,7	16,0	17,2	19,9	25,3	23,5	23,2	25,8

Aktualnie można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów.

Wskazują na to:

- wzrost dochodów rocznie w latach 2003 – 2010 w granicach 10% przekraczający wskaźnik inflacji,
- stagnacja wielkości dochodów w latach 2011-2013.

2.1.2. Sytuacja społeczno-demograficzna.

Obserwowane w skali kraju tendencje i kierunki przemian w strukturze społeczno-demograficznej będą znajdowały odzwierciedlenie w funkcjonowaniu i rozwoju gminy. Należą do nich:

- zróżnicowanie poziomu zamożności społeczeństwa, a tym samym zróżnicowanie popytu konsumpcyjnego, co do jego wielkości i rodzaju dóbr,
- niski wskaźnik przyrostu naturalnego, z którym należy wiązać w przyszłości zjawisko zmniejszania się zasobów siły roboczej,
- wzrastanie odsetka ludności w wieku poprodukcyjnym,
- niski poziom wykształcenia i kwalifikacji ludności.

Otoczenie bliższe gminy można ocenić biorąc pod uwagę sytuację społeczną i demograficzną potencjalnych "konkurentów", w chwili obecnej, jak i w przyszłości.

Aglomeracje warszawska położona w izochronie dojazdu 40min (samochodem lub pociągiem), Sochaczew, Żyrardów i Skierniewice - 20min, Łowicz - 10min, powodują trwałą migrację osób w wieku produkcyjnym o najwyższych kwalifikacjach. Niskie bezrobocie w aglomeracjach miejskich oraz dynamicznie rozwijający się tam rynek pracy, stwarza poważną konkurencję dla gmin ziemskich. Zjawisko dopełnia wysoki poziom bezrobocia w najbliższym ośrodku miejskim - w Łowiczu, powodując ograniczenie migracji dobowej z terenu gminy. Należy "uznać" to zjawisko i uwzględnić je w prognozach rozwoju przestrzennego oraz strategii rozwoju gminy.

Bliższymi "konkurentami" są gminy położone w otoczeniu miasta Łowicza, tworzące wspólnie obszar powiatu łowickiego. Należą do nich miasto Łowicz, gminy: Łowicz, Nieborów, Bielawy, Chańsko, Kocierzew Południowy, Kiernoza, Zduny i Domaniewice. Gmina Nieborów pod względem liczby ludności jest najludniejszą gminą ziemską, wskaźnik przyrostu naturalnego gminy osiągnął poziom zbliżony do zera i wskazuje na możliwości stabilizacji liczby ludności lub jej niewielkiego spadku, jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest poniżej średniej w powiecie i stanowi o małych możliwościach konkurencyjnych w sferze produkcji rolniczej, w stosunku do gmin sąsiednich. Sytuację demograficzną gminy przedstawia poniższa tabela.

Liczba ludności w latach				
1978	1997	2003	2010	2012
9866	9577	9400	9553	9469

Powyższe zestawienie wskazuje na oscylowanie liczby ludności wokół 9500 osób oraz:

- tendencje wzrostowe w miejscowościach z osiedlami zabudowy jednorodzinnej (Bełchów, Mysłaków, Bobrowniki),
- spadek liczby ludności w miejscowościach o typowej funkcji rolniczej (Kompina, Piaski).

Dla zobrazowania sytuacji społecznej przytoczyć należy wskaźniki charakteryzujące aktywność gospodarczą w działalności pozarolniczej. Na obszarze gminy prowadzi działalność 544 podmiotów gospodarczych, firm branży: przemysłowej – 58, budowlanej – 94 i usługowej - 369. Istotnym dla rynku pracy jest występowanie usług ogólnospołecznych w zakresie: oświaty (6 szkół podstawowych i dwa gimnazja, 6 placówek wychowania przedszkolnego w tym dwa przedszkola) kultury, bezpieczeństwa publicznego, hotelarstwa i gastronomii. Blisko połowa wsi posiada sklep branży spożywczej lub spożywczo-przemysłowej. Licznie występują punkty wymiany butli gazowych, lokalizowane bezpośrednio w zagrodach wiejskich. Często są świadczone usługi transportowe, czasami w połączeniu z działalnością handlową. Innego typu usługi to: usługi budowlane, stolarskie, mechanizacyjne, krawiectwo, instalatorstwo, naprawa sprzętu AGD, leśne, mała gastronomia i szereg innych.

W ostatnim okresie obserwuje się szczególną aktywność w pobliżu głównych tras komunikacyjnych zwłaszcza wzdłuż dróg krajowych Nr 92 i Nr 70.

Należy przypuszczać, że znaczna liczba osób dojeżdża do pracy poza obszar gminy.

Zarysowujące się trendy w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy, także fakt dysponowania szeregiem walorów odnoszących się do jej terytorium (walory przyrodnicze, stanu zagospodarowania, położenia przy drogach krajowych i liniach kolejowych) każą przypuszczać, że sytuacja gminy Nieborów w okresie perspektywicznym będzie korzystna. W szczególności, diagnoza ta wynika z następujących faktów:

- przechodzenie znacznej liczby ludności do pracy poza gminą z utrzymaniem miejsca zamieszkania na terenie gminy oraz zmniejszaniem się liczby osób utrzymujących się tylko z rolnictwa,
- zwiększania się przeciętnej wielkości gospodarstw rolnych,
- zwiększanie się liczby nieruchomości (terenów nierolniczych) dające podstawę wpływów do budżetu gminy,
- posiadania znacznych nadwyżek siły roboczej w stosunku do podaży miejsc pracy na terenie gminy, co przy bardzo dobrym skomunikowaniu z ośrodkami miejskimi, pozwala na ograniczenie migracji stałych na rzecz codziennych dojazdów do pracy (w konsekwencji uaktywnia to rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej).

2.1.3. Otoczenie polityczne i prawne.

Sytuacja polityczna i prawna, w jakiej znajduje się gmina będzie miała istotny wpływ na poziom szans i zagrożeń jej rozwoju.

Transformacja struktur organizacyjnych państwa umiejscowiła gminę w powiecie Łowickim, w województwie łódzkim. Samorząd Gminy funkcjonuje od 1999r w nowych warunkach polityczno-prawnych. Obok nowego podziału administracyjnego kraju zostały przygotowane i przeprowadzone procesy legislacyjne i wdrożenia dotyczące reformy systemu ubezpieczeń społecznych i służby zdrowia, także zasad finansowania szkolnictwa; wdrożono reformę całego systemu szkolnictwa. Na to nakładają się zmiany przepisów prawa podyktowane wejściem Polski do Unii Europejskiej. Brak praktycznego odniesienia przyjętych rozwiązań prawnych w dłuższym przedziale czasowym - nie pozwalają jednak na jednoznaczną identyfikację problemów, z jakimi Samorząd będzie się stykał i będzie zmuszony je rozstrzygać.

Zmiany ustrojowe wprowadziły zasady: pomocniczości, zasadę unitarnego charakteru państwa oraz zasadę trójstopniowego podziału terytorialnego państwa. Dla gminy Nieborów powyższe zasady ustrojowe przekładają się na następujące stwierdzenia:

- zadania, które mogą być realizowane przez obywateli lub przez ich wspólnoty (gminne, powiatowe, wojewódzkie) nie będą realizowane przez Państwo,
- gmina wchodzi w skład państwa, w którym pełną i wyłączną suwerenność posiada państwo jako całość,
- samorząd województwa (umiejscowiony w Łodzi) nie narusza samodzielności samorządu powiatu (Łowicz) oraz gminy (Nieborów) i nie sprawuje nad nimi nadzoru; także gmina i powiat są równorzędnymi w pozycji prawnej, podmiotami samorządu terytorialnego,
- poszczególne szczeble samorządności są niezależne finansowo,
- na każdym szczeblu samorządu obowiązuje zasada zupełności budżetu, według której wszystkie dochody i wydatki są objęte budżetem.

Obszar Gminy Nieborów podlega oddziaływaniom poszczególnych szczebli samorządowych, ściśle według ustawowych kompetencji. W zakresie gospodarki przestrzennej gminy, najistotniejsze będą następujące cele:

a) samorządu wojewódzkiego, dotyczące:

- pobudzania aktywności gospodarczej, tworzenie warunków rozwoju gospodarczego, w tym kreowanie rynku pracy,
- utrzymania oraz rozbudowy infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu wojewódzkim,
- realizacji zadań z zakresu użyteczności publicznej,
- zachowania wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego, przy uwzględnieniu potrzeb przyszłych pokoleń,
- kształtowania i utrzymania ładu przestrzennego,

b) samorządu powiatowego, dotyczące zadań ponad-gminnych:

- edukacji publicznej, promocji i ochrony zdrowia,
- transportu i dróg publicznych,
- kultury i ochrony dóbr kultury,
- gospodarki wodnej, ochrony środowiska i przyrody,
- promocji powiatu.

Należy się spodziewać, że skala zadań samorządu wojewódzkiego na terenie gminy będzie niewielka, a odczuwalna w inwestycjach infrastruktury technicznej i komunikacji. Do najważniejszych należeć będzie utrzymanie autostrady A2 z węzłem "Skierniewice" na drodze krajowej Nr 70, przebudowa odcinków drogi krajowej Nr 70 z ominięciem parku w Arkadii oraz oddaleniem drogi od zabudowy w Bełchowie. Zadania samorządu powiatowego są zdecydowanie większe i generalizując - zabezpieczają mieszkańcom gminy jakość dróg, ochronę zdrowia i edukację ponad-podstawową.

Warunki te, będą miały wpływ na lokowanie środków budżetowych, a pośrednio na tempo rozwoju przestrzennego gminy.

2.1.4. Przestrzeń rejonu.

Relacje z otoczeniem, w skali rejonu, są uwidaczniane najczytelniej na przykładzie powiązań administracyjnych, gospodarczych i usługowych. Zasięg oddziaływania gminy jest różny w poszczególnych sferach życia i posiada różną intensywność.

Komplet instytucji sprawujących funkcję administracji samorządowej szczebla powiatowego oraz administracji specjalnych dla obszaru gminy jest umiejscowiony w Łowiczu. Podobnie odnosi się to do obiektów o funkcjach użyteczności publicznej w szczególności służby zdrowia, szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, sportu, turystyki i wypoczynku, bankowości, handlu i bezpieczeństwa publicznego.

Związki gospodarcze gminy ziemskiej odnoszą się przede wszystkim do rynków zbytu produktów rolnych oraz rynków pracy. Z uwagi na rozmieszczenie przemysłu przetwórczego produktów rolnych: przetwórnicy owoców i warzyw oraz mleczarni w Łowiczu i Skierniewicach, giełd rolnych w Warszawie i Łodzi - związki gospodarcze obszaru gminy Nieborów wykraczają daleko poza rejon łowicki. Podobne zjawisko występuje w zakresie rynku pracy. Bezpośrednie związki gospodarcze z terenami sąsiednich gmin dotyczą:

- lokalnego zbytu produktów rolnych w Łowiczu,
- rynku pracy w Łowiczu,
- wspólnego z gminą Bolimów położenia w obszarach chronionego krajobrazu i Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- funkcjonowania najbliższego terytorialnie wysypiska śmieci w gminie Łowicz i Skierniewice,
- usytuowania stycznie do granicy gminy oczyszczalni ścieków w Łowiczu,
- pełnienia funkcji tranzytowej dla ruchu kołowego poprzez drogi krajowe i powiatowe.

2.1.5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Kategorie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazują na wyraźny podział sfer i zadań związanych z rozwojem tych sfer, na "ponadlokalne" i "gminne". Bez większych uproszczeń można przyjąć, że zadania dotyczące rozwoju ponadlokalnych celów publicznych z jednej strony są bardzo duże i kapitałochłonne, a z drugiej strony warunkują rozwój "sfer" będących w kompetencji samorządu.

Zadania ponadlokalne na terenie gminy dotyczą:

- utrzymania autostrady A2 z węzłem „Skierniewice”,
- utrzymanie i modernizacja dróg krajowych i powiatowych,
- utrzymanie linii kolejowych relacji Łowicz - Sochaczew i Łowicz - Skierniewice,
- utrzymanie i rozbudowa linii przesyłowych wysokich napięć oraz średniego napięcia ze stacjami transformatorowymi,
- utrzymanie gazociągu przesyłowego Skierniewice - Łowicz,
- regulacja rzeki Bzury od mostu w Kompinie do Sochaczewa,
- ochrona obiektów i obszarów wynikająca z przepisów szczególnych w szczególności zespołu pałacowo-parkowego Nieborów - Arkadia.

Powyższe zadania ponadlokalne wymagają skierowania odpowiednich państwowych lub samorządowych środków budżetowych na ich realizację, co pośrednio umożliwi realizację zadań samorządowych. Zadania te mogą mieć na celu między innymi ochronę środowiska przyrodniczego i zamieszkania (np. udział środków rządowych w rozbudowie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków).

2.1.6. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.

Uwarunkowania wynikające z prowadzonej przez rząd polityki regionalnej (Narodowa Strategia Rozwoju Regionalnego na lata 2007-2013).

Misją NSRR na lata 2007-2013 jest zapewnienie wzrostu jakości życia przy zachowaniu zasad rozwoju konkurencyjności kraju i regionów, przy jednoczesnej koncentracji na stymulowaniu i utrwalaniu pozytywnych tendencji rozwojowych w województwach z wykorzystaniem ich endogenicznych zasobów.

NSRR zwraca uwagę na fakt, iż rozwój obszarów powinien następować w głównej mierze w oparciu o wewnętrzny potencjał; to wokół niego obszary powinny budować swoje przewagi konkurencyjne. Strategia stara się utrzymać równowagę tak, aby wspierać konkurencyjność regionów i jednocześnie wyrównywać szanse województw zapóźnionych aby osiągnąć spójność społeczną, gospodarczą i przestrzenną kraju.

Znajduje to odbicie w celach kierunkowych:

1. Większa konkurencyjność województw (cel realizowany w całej Polsce), który skupia się na wspomaganiu instytucji otoczenia biznesu, wsparciu rozwoju metropolii, innowacyjności, rozwoju infrastruktury wzmacniającej konkurencyjność województw, rozwoju zasobów ludzkich oraz ochronie dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
2. Większa spójność społeczna, gospodarcza i przestrzenna. Podmioty z terenu województwa łódzkiego będą mogły korzystać ze wsparcia w ramach kierunków działań: wzmocnienie impulsów rozwojowych o znaczeniu ponadregionalnym na obszarze oddziaływania VI Paneuropejskiego Korytarza Transportowego, kierunków związanych z wykorzystaniem dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i rozwojem turystyki a także współpracy międzyregionalnej;
3. Szybszy wzrost – wyrównywanie szans rozwojowych (cel realizowany w całej Polsce), w ramach którego realizowane będą działania z zakresu przekształcania struktury zatrudnienia, budowy społeczeństwa obywatelskiego i opartego na wiedzy, wspierania wielofunkcyjnego rozwoju obszarów. Szczególnie ważnym z punktu widzenia Rawy Mazowieckiej może być priorytet Stymulowanie rozwoju ośrodków miejskich, - tzw. Centrów Rozwoju Drugiego Stopnia.

Uwarunkowania wynikające z polityki rozwoju kraju (Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013)

Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013 jest kompleksowym programem, którego realizacja ma się przyczynić do podniesienia jakości życia obywateli w Polsce. W jego ramach realizowane będą działania współfinansowane z funduszy europejskich, a także działania ważne z punktu widzenia kraju a nie objęte polityką regionalną Unii Europejskiej. W ten sposób NPR będzie obejmował swoimi działaniami większość sfer życia społecznego i gospodarczego.

System realizacyjny NPR przewiduje funkcjonowanie tzw. sektorowych programów operacyjnych w poszczególnych dziedzinach, zarządzanych przez odpowiednich ministrów.

Będą to:

- Program Operacyjny Infrastruktura drogowa
- Program Operacyjny Konkurencyjność transportu
- Program Operacyjny Środowisko
- Program Operacyjny Innowacje – Inwestycje – Otwarta gospodarka
- Program Operacyjny Nauka, nowoczesne technologie i społeczeństwo informacyjne
- Program Operacyjny Wykształcenie i kompetencje

- Program Operacyjny Zatrudnienie i integracja społeczna
- Program Operacyjny Społeczeństwo obywatelskie
- Program Operacyjny Administracja sprawna i służebna
- Program Operacyjny Pomoc techniczna

Kwestie odnoszące się do rozwoju regionalnego znajdują swoje odzwierciedlenie w realizacji:

- 16 Regionalnych Programów Operacyjnych zarządzanych przez władze regionalne;
- Programu Operacyjnego Spójność terytorialna i konkurencyjność regionów zarządzanego przez Ministerstwo Gospodarki i Pracy;
- Programów Operacyjnych Rozwój obszarów wiejskich oraz Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich, realizujących Wspólną Politykę Rolną;
- Programy operacyjne europejskiej współpracy terytorialnej.

Przewidziane są do realizacji programy współpracy międzyregionalnej, których realizacja ma poprawić efektywność działania polityki regionalnej poprzez tworzenie sieci współpracy i wymianę doświadczeń. Ważnym krokiem ku decentralizacji państwa będzie wdrażanie Regionalnych Programów Operacyjnych. Opracowanie i wdrażanie tych programów na poziomie regionalnym sprzyjać będzie lepszemu dostosowaniu realizowanych działań do specyficznych potrzeb poszczególnych województw.

Położenie i znaczenie gminy wskazuje na możliwości uczestniczenia w programach z czerpaniem funduszy na rozwój gospodarczy, społeczny i przestrzenny.

Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa (Aktualizacja Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju).

Aktualizacja Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK) jako jeden z tzw. „obszarów metropolitalnych” wymienia region łódzki a konkretnie Łódź i jej zurbanizowane otoczenie. Gmina pozostanie pod aktywizującym wpływem tego obszaru. Nie bez znaczenia na rozwój obszaru posiada bliskość aglomeracji warszawskiej i dostęp komunikacyjny do autostrady A2. W województwie łódzkim zaznaczany jest potencjał turystyczny, w tym: zabytki, baza hotelowa i obszary atrakcyjne przyrodniczo. Niewątpliwie do takich obszarów należy zespół pałacowo-parkowy Nieborów-Arkadia.

Dla przyśpieszenia rozwoju Koncepcja proponuje podejmowanie działań w zakresie rozwoju dużych miast wojewódzkich, poprawy infrastruktury komunikacyjnej (przyśpieszona budowa odcinków transeuropejskich i krajowych sieci infrastrukturalnych, modernizacja regionalnej i lokalnej infrastruktury transportowej, rozwijanie infrastruktury społeczeństwa informacyjnego).

Uwarunkowania wynikające z ustaleń planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego.

Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego przyjął dla gminy ustalenia w zakresie polityki przestrzennej wyspecyfikowane w poniższej tabeli.

Problematyka ustaleń przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego	Ustalenia dla obszaru gminy
1. Podstawowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego.	<ul style="list-style-type: none"> - Obszary Chronionego Krajobrazu - Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, - zespół przyrodniczo-krajobrazowy w Nieborowie, - obszary i obiekty o unikatowych walorach kulturowo-krajobrazowych, - centra turystyczne (Arkadia), - reprezentacyjne obiekty i obszary zabytkowe (Arkadia i Nieborów), - ponadlokalny szlak turystyczny „bursztynowy” - występowanie gleb III klasy bonitacyjnej, - autostrada A2 z węzłem „Skierniewice”, - gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia.

Problematyka ustaleń przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego	Ustalenia dla obszaru gminy
2. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego 2030.	- ośrodek gminny w Nieborowie, - wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, - zachowanie przyrodniczych obszarów chronionych,
3. Równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu.	- miasto Łowicz ośrodkiem usługowym dla obszaru gminy w zakresie usług ponadlokalnych.
4. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu.	- krajowy korytarz migracyjny zwierząt obejmujący fragment gminy w granicach obszarów chronionych, - docelowy system obszarów chronionych w dolinie rz. Bzury z dopływami (Skierniewki)
5. Ochrona i poprawa stanu środowiska. Minimalizacja zagrożeń i obszarów problemowych.	- korytarz ekologiczny obejmujący północny fragment gminy z OChK Pradolina Warszawsko-Berlińska - występowanie wód geotermalnych do wykorzystania dla ciepłownictwa i balneologii.
6. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych regionu.	- podregion kulturowy „Łowicki”, - pasmo kulturowe Bzury, - utrzymanie charakteru zagospodarowania i zachowanie istniejącego krajobrazu kulturowego.
7. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu.	- północny fragment położony w wielofunkcyjnej strefie turystycznej łowicko-bolimowskiej, - łódzki szlak konny, - rowerowy szlak bursztynowy , - rowerowy szlak parków krajobrazowych, - samochodowy szlak bursztynowy, - szlak romański samochodowy.
8. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ drogowy.	Drogi: - krajowe Nr 70 z węzłem „Skierniewice” na autostradzie A2, i droga Nr 92, - powiatowa Nr 2714E, - powiatowa Nr 1322E, głównymi osiami komunikacyjnymi gminy.
9. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ kolejowy – integracja systemów.	Linie kolejowe: - Łowicz – Sochaczew z przystankami w Arkadii i Bednarach - Łowicz – Skierniewice z przystankami w Bobrownikach i Bełchowie.
10. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Energetyka i dostępność do mediów informacyjnych.	- utrzymanie linii elektroenergetycznych 110kV, 220kV i 400kV, - gazociąg wysokiego ciśnienia Skierniewice – Łowicz ze stacją redukcijną gazu w Łowiczu, - istniejące stacje i linie radiowe.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz stan zagospodarowania i uzbrojenia.

Na obszarze gminy Nieborów obowiązują plany miejscowe zatwierdzone uchwałami wg poniższego wykazu (stan na dzień 31.12.2012r.):

Nr	Uchwała i publikacja
1.	Uchwała Nr XIII/53/95 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 lipca 1995r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 16, poz. 131)
2.	Uchwała Nr XXIV/118/96 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 listopada 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr 2, poz. 7)

Nr	Uchwała i publikacja
3.	Uchwała Nr XXIV/119/96 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 listopada 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr 2, poz. 8)
4.	Uchwała Nr XXVI/126/97 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 5 lutego 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 6, poz. 30)
5.	Uchwała Nr XXX/147/97 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 26 czerwca 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18 poz. 116)
6.	Uchwała Nr XXXII/152/97 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 września 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 28 poz. 156)
7.	Uchwała Nr XXXIX/179/98 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 29 maja 1998r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skiern. Nr 12 poz. 109)
8.	Uchwała Nr XIV/56/99 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 122 poz. 1330)
9.	Uchwała Nr XIV/57/99 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów oraz miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnych położonych we wsi Bobrowniki gmina Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 122 poz. 1331)
10.	Uchwała Nr XX/85/2000 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 stycznia 2000r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 33, poz. 177)
11.	Uchwała Nr XXXV/141/2001 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 25 kwietnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego budownictwa jednorodzinne Bełchów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 143, poz. 1731)
12.	Uchwała Nr XXXV/142/2001 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 25 kwietnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 143, poz. 1732)
13.	Uchwała Nr XXXV/143/2001 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 25 kwietnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 157, poz. 2113)
14.	Uchwała Nr VII/29/2003 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 157. poz.1543)
15.	Uchwała Nr VII/30/2003 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 157. poz.1544)
16.	Uchwała Nr VIII/35/2003 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 206. poz. 1958)
17	Uchwała Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928)
17a	Uchwała Nr XIX/76/07 Rady Gminy Nieborów z dnia 12 grudnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008r Nr 19 poz. 217).
17b	Uchwała Nr LII/243/2010 Rady Gminy Nieborów z dnia 26 kwietnia 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 7 czerwca 2010r Nr 163 poz. 1345).

Nr	Uchwała i publikacja
17c	Uchwała Nr XI/57/11 Rady Gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 4 sierpnia 2011r Nr 222 poz. 2285).
18	Uchwała Nr XLIII/144/06/ Rady Gminy w Nieborowie z dnia 29 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Chylenieć, Dzierzgów, Dzierzgówek, Karolew, Mysłaków, Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221 poz. 1723)
18a	Uchwała Nr XXXVIII/173/09 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 22 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Chylenieć, Dzierzgów, Dzierzgówek, Karolew, Mysłaków i Nieborów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 czerwca 2009r. Nr 174 poz. 1599).
19	Uchwała Nr XIX/78/07 Rady Gminy Nieborów z dnia 12 grudnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Kompina (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008r Nr 19 poz. 218)
20	Uchwała Nr XXXI/127/08 Rady Gminy Nieborów z dnia 17 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bełchów, Mysłaków i Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2008r Nr 400 poz. 4145).
21	Uchwała Nr XXXI/128/2008 Rady Gminy Nieborów z dnia 17 listopada 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2008r Nr 400 poz. 4146).
22	Uchwała Nr XXXV/162/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 12 lutego 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 27 marca 2009r Nr 71 poz. 673).
23	Uchwała Nr XLIV/200/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 9 października 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszaru wsi Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2009r Nr 354 poz. 2886).
24	Uchwała Nr XLIV/201/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 9 października 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2009r Nr 354 poz. 2887).
25	Uchwała Nr LII/242/2010 Rady Gminy Nieborów z dnia 26 kwietnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 15 maja 2010r Nr 141 poz. 1170).
26	Uchwała Nr IX/38/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia i Mysłaków (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2011r Nr 178 poz. 1767).
27	Uchwała Nr IX/39/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi Bełchów i Michałówek (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 czerwca 2011r Nr 184 poz. 1874).
28	Uchwała Nr XI/59/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Chylenieć, Dzierzgówek, Janowice, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Piaski i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2011r Nr 242 poz. 2526 i 2527).
29	Uchwała Nr XI/58/2011 Rady Gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 27 sierpnia 2011r Nr 246 poz. 2584).
30	Uchwała Nr XXIII/114/2012 Rady Gminy Nieborów z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 kwietnia 2012r. poz. 1275 i 1277).

Nr	Uchwała i publikacja
31	Uchwała Nr XLIII/217/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszaru wsi Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 27 grudnia 2013 r. poz. 5808).
32	Uchwała Nr XLI/210/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 13 września 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bobrowniki, Chyleniec, Kompina, Mysłaków i Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21 października 2013r. poz. 4573).
33	Uchwała Nr XXXVIII/196/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 3342).

Planami miejscowymi objęto prawie wyłącznie tereny promowane do zabudowy w ustaleniach studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy II edycja. W obowiązujących planach dominują następujące kategorie przeznaczenia:

1) w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej kategoria przeznaczenia o formule:

"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową", oznaczoną symbolem „RMu” (MRj), należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanych:

a) budynków zabudowy produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz budynków o funkcji produkcyjnej i usług produkcyjnych oraz magazynów i składów,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

c) budynków zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m², sportu i rekreacji oraz stacji paliw) jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy zagrodowej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) w ośrodku gminnym oraz w Bełchowie i Bobrownikach dominują kategorie przeznaczenia o formułach:

- "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczonym symbolem "MNu" (MNp), należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania:

a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) projektowanych budynków o funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), służby zdrowia (wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich), gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej

z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

oraz wyznaczone tereny przeznaczone pod usługi o znaczeniu lokalnym:

- "tereny zabudowy usługowej" oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), kultu religijnego, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o

powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego i stacji paliw), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

- "tereny zabudowy usługowej kultu religijnego", oznaczonym symbolem "UOs", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków kultu religijnego (w tym między innymi: sakralnej i kościelnej), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- "tereny sportu i rekreacji", oznaczonym symbolem "US", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych (w tym między innymi: stadionów, boisk, hal sportowych, lodowisk, ścieżek rekreacyjnych) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

Dla wsi Chylenieć w granicach administracyjnych plan miejscowy określa niewielkie fragmenty terenów pod zabudowę a w większości funkcje użytkowe leśne i rolnicze.

2.2.1. Struktura przestrzenna.

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

2.2.2. Tereny zabudowane.

Z dotychczasowych obserwacji wynikają następujące wnioski:

- w istniejącej zabudowie siedliska rolnicze stanowią nieco ponad 50% ogółu siedlisk z tendencją malejącą,
- spośród pozostałych siedlisk dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zjawisko przemieszania zabudowy o funkcjach rolniczych i mieszkaniowych jednorodzinnych występuje w większym lub mniejszym stopniu we wszystkich miejscowościach,
- w miejscowościach, Kompina, Patoki, Sypień, Piaski i Bednary Kolonia przeważa zabudowa zagrodowa,
- duży udział (45% i ponad) zabudowy jednorodzinnej występuje w Bobrownikach, Bełchowie, Dzierzówku i Karolewie z tendencją zwyżkową,
- zabudowa we wsi Chylenieć i Michałówek jest wypierana przez zabudowę rekreacyjną i rezydencjonalną,

- większość budynków jest w dobrym stanie technicznym, budynków zdekapitalizowanych jest 17% z postępującą ich likwidacją,
- zabudowa wielorodzinna jest rozproszona w jedenastu budynkach i pięciu miejscowościach i posiada 79 mieszkań z koncentracją w Bełchowie (52 mieszkania) i Nieborowie (21 mieszkań)
- z analizy ruchu budowlanego ostatniego pięciolecia wynika dominująca pozycja budynków mieszkalnych na liście realizacji inwestycji.

W obowiązujących planach miejscowych, tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową obejmowały prawie wszystkie pasma istniejącej zabudowy wzdłuż dróg. Główne osiedla zabudowy jednorodzinnej wyznaczone planem miejscowym to:

- Bełchów w większości zrealizowana zabudowa z nowymi terenami przy granicy z wsią Dzierzgówek,
- Bobrowniki - zaprzestano wydzielania działek na części terenu,
- Mysłaków-Brzozówek - w trakcie zabudowy z wyczerpaną ofertą nowych działek,
- Nieborów przy drodze do Bolimowa - zakończona realizacja,
- Nieborów przy drodze do Łowicza - w trakcie zabudowy.

Zabudowę produkcyjną i usługowo-produkcyjną reprezentują:

- baza magazynowo-handlowa w Bełchowie,
- stacja diagnostyczna i złomownia w Nieborowie,
- baza magazynowo-handlowa GSCh w Bednarach, Nieborowie i Bełchowie,
- zlewnie mleka (Mysłaków i Patoki),
- baza i stawy gospodarstwa rybackiego w Mysłakowie,
- stacje paliw w Kompinie, Bednarach i Nieborowie,
- hurtownia fajerwerków w Nieborowie,
- baza techniczna SKR w Nieborowie,
- leśniczówki w Nieborowie-Zygmuntów, Nieborowie i Siwicy,
- stawy biologiczne oczyszczalni ścieków m Łowicza w Mysłakowie,
- baza łączności telekomunikacyjnej w Kompinie,
- wytwórnia spożywcza w Bednarach Kolonii,
- wytwórnia masztów "MAST" w Piaskach,
- tartak w Nieborowie,
- młyn w Dzierzgówku,
- piekarnie w Bełchowie i Nieborowie.
- zakład budowy konstrukcji stalowych i maszyn SFAMASZ w Bełchowie,
- zakład stolarski w Mysłakowie,
- produkcja trawy zrolowanej – Rol-Trof w Nieborowie,
- skład opału i nawozów - PACLER w Nieborowie
- wytwórnia fajerwerków w Nieborowie,
- CHEMIROL – środki ochrony roślin i nasiona,
- zakład produkcji metalowej w Nieborowie,
- SKR w Nieborowie,
- zakład demontażu urządzeń AGD w Kompinie,
- zakład produkcji maszyn budowlanych i drogowych XCMG Europa w Kompinie,

oraz zabudowa nieużytkowana (pustostan):

- wytwórnia okien w Bełchowie (była huta szkła okiennego),
- przetwórnia z zakładem produkcyjnym drobiu w Bobrownikach (ruina),
- teren po bazie drogowej w Bełchowie,

W zabudowie usługowej wiodącą rolę pełnią kościoły parafii rzymsko-katolickich (Kompina, Bednary Wieś, Nieborów, Bełchów), gimnazja w Kompinie i Dzierzgówku, szkoły podstawowe w Bednarach Wsi, Mysłakowie, Bełchowie, Dzierzgówku, Nieborowie, Bobrownikach oraz przedszkola w Bełchowie i Nieborowie.

Znaczącymi w zagospodarowaniu przestrzeni są ponadto:

- Muzeum Narodowe w Warszawie Oddział w Nieborowie (zespół dawnej rezydencji w Nieborowie),
 - dawna rezydencja letnia Radziwiłłów w Arkadii,
 - strażnice ochotniczych straży pożarnych i świetlice środowiskowe (Arkadia, Patoki, Kompina, Bednary Wieś, Kolonia Bednary, Nieborów, Piaski, Sypień, Bobrowniki, Dzierzgów, Karolew, Bełchów i Mysłaków),
 - boiska sportowe w Bednarach Wsi (LZS Czarni), Nieborowie (LZS Orzeł), Bobrownikach (LZS Huragan), Bełchowie (LZS Pogoń) i Dzierzgowie (LZS Błękitni),
 - pracownia ceramiki w Michałowku,
 - gospodarstwo agroturystyczne ze stadnią (10 koni) „U Kowala” w Nieborowie,
 - zajazd „Rozdroże” w Nieborowie,
 - agroturystyka „Pensjonat” w Łasiecznikach,
 - Oberża pod Żółtym Prosiakiem w Nieborowie,
 - Dworek Biała Dama w Nieborowie,
 - ośrodek szkoleniowo-wycieczkowy „pod sosną” Camping Nr 77 w Nieborowie.
 - pizzeria „Oaza” w Nieborowie,
 - hotel z gastronomią w Nieborowie,
 - gospodarstwo agroturystyczne w Nieborowie i Karolewie,
 - cmentarz wojenny żołnierzy polskich w Kompinie,
 - cmentarze parafialne (Kompina, Bednary Wieś, Nieborów, Bełchów),
- W ramach pasm zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej rozmieszczone są różnym natężeniu obiekty handlowe (2-3 na miejscowość).
W pasmach zabudowy występują wolne (niezabudowane) fragmenty.

2.2.3. System komunikacji.

Uwarunkowania komunikacyjne wynikają:

- z położenia gminy w stosunku do sieci kolejowej, sieci dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- rozmieszczenia głównych generatorów ruchu - zabudowy mieszkaniowej, miejsc pracy i centrów usługowych,
- sytuacji technicznej i przestrzennej istniejącej sieci w tym dostępności komunikacyjnej.

Obszar gminy przecinają dwie linie kolejowe Łowicz-Sochaczew i Łowicz- Skierniewice. W miejscowościach Bednary Wieś i Bełchów istnieją stacje kolejowe z bocznicami. W Mysłakowie i Bobrownikach przystanki kolejowe obsługi pasażerskiej. Linie kolejowe pełnią funkcję bezpośrednich połączeń pasażerskich obszaru gminy z Łowiczem, Sochaczewem, Skierniewicami i Warszawą oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami na tych kierunkach. Poprzez teren gminy przebiegać będzie trasa linii kolejowej dużych prędkości „Y” (projektowana).

Autostrada A2 – z węzłem „Skierniewice” w Bełchowie na drodze krajowej Nr 70 będzie połączeniem obszaru gminy na kierunkach do Warszawy i Poznania. Podobną funkcję pełni droga krajowa Nr 92, dostępna z terenu gminy poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową Nr 2714E i drogi gminne Nr 105207E i 105352E. Na drogę posiadają dostęp zjazdami indywidualnymi właściciele gospodarstw rolnych wsi Kompina i Patoki, których grunty położone są po obydwu stronach drogi.

Układ podstawowy dróg dla gminy Nieborów tworzą:

- a) droga krajowa Nr 70 Łowicz - Huta Zawadzka,
- b) drogi powiatowe:
 - Nr 2714E - Ruszki -Kompina -Nieborów,
 - Nr 1322E – Bolimów - Nieborów,
 - Nr 2728E - Łyszkowice -Bełchów,
 - Nr 2700E - Mysłaków -Janowice -Bednary -Jasionna -Bolimów,

- Nr 2705E - Karolew –Łasieczniki-Nieborów,
- Nr 2756E - droga przez wieś Piaski,
- Nr 2701E - Łasieczniki -Sypień -Bednary,
- Nr 2702E - stacja PKP Bednary -Sypień,
- Nr 2703E - stacja PKP Mysłaków -Bednary,
- Nr 2704E - Arkadia -Dzierzgów -Bełchów,
- Nr 2755E - stacja PKP Bełchów -Sierakowice,
- Nr 2721E - Popów -Kompina,
- Nr 2750E - Grudze -Bobrowniki,
- Nr 2752E - Łowicz - Polesie - Stara Wieś,

b) drogi gminne:

- Nr 105207E - Kompina (droga Nr 2) - Płaskocin,
- Nr 105351E - Kompina -Patoki
- Nr 105362E - Kol. Bednary -Sierzchów,
- Nr 105353E - od drogi 2703E Bednary Bariierka - Bednary Wieś - Mysłaków,
- Nr 105354E - Dąbrówka - Bąkowiec -Nieborów,
- Nr 105355E - droga krajowa Nr 70 (Zygmuntów) - Nieborów Zachodni,
- Nr 105356E - Nieborów -Sypień,
- Nr 105357E - Nowa Wieś - Nieborów Wschodni - Nieborów Wschodni - Nieborów,
- Nr 105358E - Bełchów - Chylenieć - Stara Wieś Piaski - gr. Gm. Bolimów (Kaczew),
- Nr 105359E - droga Karolew - droga powiatowa Nr 2700E - do linii PKP,
- Nr 105360E - Piaski Trzciniówka,
- Nr 105361E - Bełchów os. - Dzierzgówek,

Powyższą sieć dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne poszczególnych miejscowości.

Łączna długość dróg krajowych - 16,8km (nawierzchnia bitumiczna, dobry stan techniczny).

Łączna długość dróg powiatowych - 55km (nawierzchnia bitumiczna, szerokość jezdni i szerokość pasa drogowego zaniżone). Drogi gminne o długości łącznej 39,5km (nawierzchnia bitumiczna lub ulepszona) Łączna długość dróg wewnętrznych wynosi 177km w tym obsługujących zabudowę 53km (27,3km o nawierzchni bitumicznej) a pozostałe obsługi pól o nawierzchni gruntowej.

Do ważniejszych uwarunkowań komunikacyjnych należą:

- konieczność dostosowania parametrów pasa drogowego i jezdni prawie wszystkich dróg publicznych do wymogów normatywnych,
- eliminacja lub ograniczenie zjazdów na drogi krajowe Nr 92 i Nr 70,
- docelowe zarezerwowanie terenu pod przebudowę trasy drogi krajowej Nr 70 z ominięciem parku w Arkadii.

Ruch drogowy.

Stan i prognoza ruchu pojazdów samochodowych na drogach krajowych i wojewódzkich charakteryzują wskaźniki ilości rzeczywistych pojazdów samochodowych - średnio na dobę.

Nr drogi	Rok 1995 (pomiar)	Rok 2000 (pomiar)	Rok 2005 (pomiar)	Prognoza z 1998r na rok 2010	Prognoza z 2000r na rok 2020	Wskaźnik wzrostu 2000/2020
92-Wa-wa	11000	11000	12670	27100	23100	2,1
14	7000	7212	9637	17250	15150	2,1
70	3300	3620	4435	8130	7600	2,1

Prognoza nie uwzględnia zmian wywołanych realizacją sieci autostrad. Otwarcie autostrady A2 ogranicza wielkość ruchu na drodze Nr 92 przy jednoczesnym wzroście na drodze Nr 70 - do węzła autostrady w Nieborowie.

Pomiar ruchu drogowego na drogach powiatowych został wykonany w 2005r. wyłącznie na drogach o znacznie większym (szacunkowym) wskaźniku ruchu. Z pomiaru na 15 drogach

powiatowych uzyskano wskaźnik SDR na drogach pozamiejskich na poziomie 982 pojazdów rzeczywistych na dobę. Można przyjąć, że na pozostałych drogach powiatowych i wszystkich gminnych na terenie gminy wskaźnik SDR nie przekroczy 500 pojazdów na dobę.

Kolizje i zagrożenia:

Analiza wzajemnych relacji tras dróg o znacznym natężeniu ruchu w stosunku do istniejącej zabudowy wykazuje następujące kolizje i zagrożenia:

- a) z drogi krajowej Nr 70 na zabudowę wsi Mysłaków (Dąbrówka), park w Arkadii, zabudowę mieszkaniową w Bełchowie,
- b) drogi powiatowej Nr 2714E z zabudową wsi Kompina, Bednary, Julianów i Nieborów z zabudową mieszkaniową zblizoną do krawędzi jezdni na odległość od 6m do 15m,
- f) ograniczenia i utrudnienia ruchu na drogach krajowych Nr 92 i 70 wywołane:
 - poprzecznymi przekroczeniami maszyn rolniczych,
 - nałożeniem na odcinkach dróg ruchu obsługującego bezpośrednio zabudowane posesje oraz arealy pól,
 - nałożenie na tych drogach ruchu lokalnego związanego z połączeniem miejscowości z m. Łowiczem i ośrodkiem gminnym.

Dodatkowymi zagrożeniami chwilowymi są przewozy ładunków niebezpiecznych drogami krajowymi i linią kolejową.

Obsługa ruchu drogowego.

W obrębie gminy występują następujące obiekty obsługi ruchu drogowego:

- stacja paliw z parkingiem przy drodze krajowej Nr 92 w Kompinie,
- stacja paliw z parkingiem przy drodze gminnej (dawniej krajowej Nr 70) obiektami gastronomiczno, wypoczynkowo hotelowym w Nieborowie.

Wnioski

Do ważniejszych zadań związanych z utrzymaniem i rozwojem sieci dróg należą:

- a) konieczność dostosowania parametrów poprzecznych dróg a w szczególności szerokości jezdni dróg publicznych do wymogów normatywnych,
- b) ograniczenie liczby zjazdów i uciążliwości komunikacyjnych dróg krajowych,
- c) zarezerwowanie terenu pod obejście parku w Arkadii, i modyfikację (odsunięcie jezdni od zabudowy) w Bełchowie dla drogi krajowej Nr 70,
- c) poprawę bezpieczeństwa ruchu na drogach o nasilonym ruchu tranzytowym poprzez:
 - przeniesienie ruchu lokalnego na drogi gospodarcze i lokalne,
 - ograniczenie zabudowy terenów przyległych do dróg o znacznym natężeniu ruchu.

2.2.4. Infrastruktura techniczna.

System zaopatrzenia w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru gminy oparte jest o następujące urządzenia i sieci:

- główny punkt zasilania położony w północnej części miasta Łowicza,
- dwie linie elektroenergetyczna średniego napięcia wychodzące z GPZ Łowicz na kierunku do Kompiny (Sochaczew) i Bełchowa (Skierniewice) spięte w pierścień linią biegnącą od Kompiny poprzez tereny Bednar, Sypienia, Nieborowa i Bełchowa,
- liczne odgałęzienia linii elektroenergetycznych średniego napięcia ze stacjami transformatorowymi (67 obiektów) o dostatecznej gęstości.
- urządzenia i sieci posiadają rezerwę możliwości dostarczenia energii odbiorcom a zaopatrzenie w energię elektryczną nie stanowi problemu o decydującym znaczeniu dla rozwoju gminy.

Obszar gminy przecinają linie elektroenergetyczne przesyłowe wysokich napięć w tym:

- Rogowiec - Płock z odgałęzieniem w kierunku południowym o napięciu 400kV (obszary wsi Arkadia, Mysłaków, Kompina i Patoki),
- Mory - Janów o napięciu 220kV (obszary wsi Piaski, Dzierzgow, Dzierzgowek)

- Boryszew - Widok o napięciu 110kV (obszary wsi Karolew, Sypień, Nieborów, Chyleniec),
- Łowicz 1 - Sochaczew o napięciu 110kV (obszary wsi Kompina i Patoki).

Linie energetyczne ograniczają możliwość zabudowy terenu. Dla linii przesyłowych wielkości terenów wyłączonych z zabudowy wynoszą:

- dla linii o napięciu 15kV - 5m. od skrajnego przewodu,
- dla linii o napięciu 110kV - 15m. od skrajnego przewodu,
- dla linii o napięciu 220kV - 26m. od skrajnego przewodu,
- dla linii o napięciu 400kV - 33m. od skrajnego przewodu.

Linie energetyczne ograniczają również możliwość nasadzeń drzew i zalesień. Odległość korony drzewa w wieku rębny od skrajnego przewodu winna wynosić co najmniej dla linii 15kV - 2,6m., 110kV i wyższych - 5,2m.

System zaopatrzenia w gaz.

Skrajem obszaru wsi Dzierżówek przebiega sieć gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 Skierniewice – Łowicz. Na obszarze gminy nie występują sieci rozprowadzające i urządzenia gazu przewodowego. Rozpowszechniona jest forma zaopatrzenia w gaz (propan-butan) w 11kg butlach. Dystrybucję wspomaga gęsta sieć punktów wymiany butli - minimum jeden punkt na miejscowość.

Najbliżej granic gminy położone są stacje redukcyjne gazu z wysokiego na średnie ciśnienie w Skierniewicach (7km od Bełchowa) i w Łowiczu (2 km od Mysłakowa i Arkadii).

Stacje mogą być podstawą gazyfikacji całego obszaru gminy poprzez budowę sieci rozprowadzającej średniego ciśnienia do poszczególnych miejscowości.

Zaopatrzenie w energię cieplną.

Stan zagospodarowania w tym zakresie wskazuje na następujące uwarunkowania:

- źródłem energii do ogrzewania pomieszczeń są paleniska piecowe a w budynkach mieszkalnych w dobrym stanie technicznym lokalne instalacje centralnego ogrzewania,
- głównym czynnikiem grzewczym jest węgiel i produkty węglowodórne,
- sporadycznie występują instalacje centralnego ogrzewania oparte na oleju opałowym lub na gaz propan-butan,
- źródłem energii dla celów kulinarnych i podgrzewania wody są paleniska kuchenne, kuchnie na propan-butan oraz kuchnie elektryczne, uzupełniając termy elektryczne i gazowe,
- w obiektach użyteczności publicznej, modernizacje urządzeń grzewczych polegają na wprowadzaniu jako czynnika - oleju opałowego (szkoły, obiekty Muzeum Narodowego),
- nie występują na obszarze gminy przemysłowe źródła ciepła,
- niski stopień koncentracji zabudowy wskazuje na brak podstaw do promocji i realizacji zdalaczynnych źródeł ciepła.

Zmianą proekologiczną ciepłownictwa może być realizacja programu gazyfikacji siedlisk z uwzględnieniem zaopatrzenia w gaz dla celów ogrzewania pomieszczeń, ogrzewania wody oraz przygotowywania posiłków.

Powyższe uwarunkowania, wskazują na sytuację bariery rozwoju gminy w zakresie ciepłownictwa wywołanej koniecznością modernizacji i przechodzenia na czynnik niewęglowy.

Telekomunikacja.

Podstawą promocji obszarów przeznaczonych do zabudowy jest między innymi sieć telekomunikacyjna.

Gmina posiada dogodne warunki rozwoju sieci z uwagi na:

- przebieg sieci telekomunikacji międzymiastowej ze stacją łączności w Kompinie w tym linii kablowych klasycznych relacji:
 - Kompina - Bełchów - Skierniewice,
 - Łowicz - Sochaczew - Warszawa,
 - Łowicz - Kompina - Żyrardów - Warszawa,
 - Skierniewice - Łowicz,

- oraz linii światłowodowych relacji:
- Skierniewice - Nieborów - Bolimów,
 - Skierniewice - Nieborów - Kolonia Bednary,
 - Bełchów - Nieborów - Bednary - Łowicz,
 - Bobrowniki - Bełchów - Skierniewice,

b) rozwiniętą sieć kablową z centralą telefoniczną w Nieborowie i przyłączami do poszczególnych abonentów,

c) stosunkowo gęstą sieć telefoniczną w obszarach zurbanizowanych - wskaźnik telefonizacji siedlisk na poziomie 21%.

Obszar gminy jest w zasięgu cyfrowej telefonii komórkowej różnych systemów (stacja bazowa w Patokach). Północnym skrajem obszaru gminy przebiega radiolinia Dąbkowice - Kampinos, ograniczająca możliwość zabudowy wysokiej.

System zaopatrzenia w wodę.

Ilość i jakość wytwarzanej wody dla celów produkcyjnych i komunalnych jest czynnikiem decydującym o możliwościach rozwoju rolnictwa intensywnego, technologii wodochłonnych i mieszkalnictwa. Dla oszacowania potrzeb na wodę przyjęto skumulowany wskaźnik maksymalnego godzinowego zapotrzebowania na jednego mieszkańca uwzględniający zużycie wody w prowadzonym gospodarstwie rolnym. Opierając się na dokumentacjach projektowych dla zbiorczych wodociągów Nieborów, Bednary, Bełchów, Mysłaków i Sypień wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 0,2 do 0,3 m³/h/osobę. Zróżnicowanie wskaźnika wynika z procentowego udziału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych rejonach gminy.

Przy tak przyjętym wskaźniku oraz liczbie ludności na poziomie 9500 osób, zapotrzebowanie na wodę wyniesie od 190 m³/h/osobę do 285 m³/h/osobę.

System zaopatrzenia komunalnych sieci w wodę zasilany jest z ujęć głębinowych:

Informacje	Ujęcia					
	Bełchów	Mysłaków	Sypień	Kompina	Bobrowniki	Nieborów
Pozwolenie na pobór: -Q _{max} / m ³ /h	37,3	44,0	13,8	18,1	42,0	44,7
Zasoby zatwierdzone - m ³ /h	72	50	50	55	42	44,7
Wydajność studni m ³ /h: - nr 1	28	52,9	18	55	42	44,7
- nr 2	42		50	55	42	40
Głębokość studni w m.: - nr 1	88	128	31	75	88	34
- nr 2	83,5			65	90	37
Formacja geologiczna	III*	III*	IV*	IV*	III*	IV*

III – trzeciorzęd, IV - czwartorzęd

Uzupełnieniem systemu sieci komunalnych są indywidualne (zakładowe) ujęcia wody:

- w Bednarach, studnia o głębokości 32 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 52,9 m³/h ,
- w Dzierzgówku, studnia o głębokości 24 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 32 m³/h ,
- w Bełchowie (Huta), studnia o głębokości 35 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 14 m³/h ,
- w Bełchowie (baza drogowa) studnia o głębokości 35 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 37,4 m³/h ,
- w Nieborowie (Muzeum) studnia o głębokości 30 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 15 m³/h ,

- w Bobrownikach (RSP) studnia o głębokości 76 m (formacja geologiczna trzeciorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 12 m³/h ,
 - w Patokach, studnia o głębokości 80 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 35 m³/h ,
 - w Karolewie, studnia o głębokości 32 m (formacja geologiczna czwartorzęd), o ustalonych zasobach eksploatacyjnych 9 m³/h.
- Nie występują zbiorniki wyrównawcze.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych.

Uwarunkowania rozwoju zabudowy są w bezpośredniej korelacji ze stanem rozwoju sieci i urządzeń odprowadzających i oczyszczających ścieki produkcyjne i komunalne. Ścieki sanitarne gromadzone są w zbiornikach z wywozem do najbliższych oczyszczalni (Łowicz, Skierniewice, Bolimów) lub z utylizacją w obrębie areałów własnych gospodarstw rolnych.

Dla niektórych obiektów użyteczności publicznej zastosowano urządzenia gromadzące i podczyszczające ścieki sanitarne wspólne dla kilku budynków połączonych lokalną siecią kanalizacyjną. Sytuacje takie występują w obiektach szkół podstawowych i Muzeum Narodowego. Niewielkie odcinki kanalizacji, odprowadzające podczyszczone wody popłuczne ze stacji uzdatniania wody, występują w Sypieniu i Kompinie.

Stan wyposażenia w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych wskazuje na sytuację progową w rozwoju gminy. Opierając się na koncepcja docelowego rozwiązania technicznego kanalizacji sanitarnej w gminie Nieborów należy przyjąć następujące parametry i rozwiązania problemu:

- a) z uwagi na konfigurację terenu projektowane sieci będą w systemach grawitacyjno-tłocznych, ciśnieniowych i tranzytowo-tłocznych,
- b) obszary zabudowy obsługiwane będą przez 5 oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w pięciu zlewniach obejmujących miejscowości:
 - Kompina i Patoki z oczyszczalnią w Kompinie o wydajności 50m³ na dobę, powierzchnia terenu 820 m²,
 - Bednary, Kolonia Bednary, Janowice, Mysłaków z oczyszczalnią w Bednarach o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Nieborów, Julianów, Bednary (po południowej stronie linii PKP), Kolonia Bednary (po południowej stronie linii PKP), Karolew, Sypień, Piaski z oczyszczalnią w Nieborowie o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Bełchów, Dzierzgow i Dzierzgówek z oczyszczalnią we wsi Dzierzgówek o wydajności 280m³ na dobę, powierzchnia terenu 3200 m²,
 - Bobrowniki, Arkadia i Mysłaków (po południowej stronie linii PKP) z oczyszczalnią w Mysłakowie o wydajności 120m³ na dobę. powierzchnia terenu 1600 m²,

W koncepcji nie ujęto potrzeb w zakresie oczyszczania ścieków z terenów przemysłowych przy węźle autostradowym „Skierniewice” zakładając odrębny system.

Istnieje również możliwość oparcia systemu oczyszczania o oczyszczalnię w Łowiczu z doprowadzeniem sieciami podciśnieniowymi z obszarów wsi:

- Kompina i Patoki do końcówki kanalizacji w Zabostowie Dużym (w gminie Łowicz),
- Arkadia, Bobrowniki, Mysłaków, Nieborów i Bednary bezpośrednio do oczyszczalni w Łowiczu,
- Bełchów, Dzierzgow i Dzierzgówek do kanalizacji we wsi Parma (projektowanej w gminie Łowicz).

Przyjęcie systemu uwarunkowane jest następującymi sytuacjami:

- 1) powstaniem w obszarach dostatecznej liczby siedlisk nierolniczych, lub siedlisk rolniczych pozbawionych odpowiedniego zaplecza gruntów rolnych, w których może odbywać się utylizacja ścieków (rozsączkowanie) przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 2) zbilansowania w obszarze lub w części obszaru ilości ścieków wystarczającej dla funkcjonowania pierwszego segmentu oczyszczalni,
- 3) położenia zabudowy w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych,
- 4) ukształtowania się relacji cen sieci i urządzeń na korzyść sieci i urządzeń komunalnych.

Do czasu realizacji pełnego systemu oczyszczania ścieków niezbędne będzie wytypowanie jednej z pierwszych oczyszczalni w której wykonany będzie punkt zlewny ścieków dowożonych.

System odprowadzania i oczyszczania wód opadowych.

Na terenie gminy nie występują sieci kanalizacji deszczowej. Spełnienie warunku czystości wód opadowych wymaga rozwiązania następujących problemów:

- objęcia systemem oczyszczania zrzutów wód opadowych do rowu A „Siwica” w Nieborowie (istniejący odcinek kanalizacji deszczowej odwadniającej jezdnię drogi powiatowej),
- budowę niezależnych systemów dla terenów istniejących i projektowanych osiedli zabudowy jednorodzinnej o utwardzonych nawierzchniach ulic.

Gospodarka odpadami.

Utylizacji odpadów z terenu gminy opiera się na pojemnikach i kontenerach różnego typu, zlokalizowanych na posesjach lub usytuowanych wspólnie dla większych obszarów zabudowy.

Z analizy obszaru gminy uwzględniającej w/w uwarunkowania wynika, że na terenie gminy nie występują odpowiednie tereny do lokalizacji składowiska odpadów. Gospodarka odpadami z terenu gminy odbywać się będzie na zasadach dotychczasowych - umów z wyspecjalizowanymi firmami z wywozem poza obszar gminy.

2.2.5. Rolnictwo.

Gospodarstwa rolne.

Na ogólna powierzchnie gminy 10329ha udział procentowy użytków jest następujący:

- użytki rolne - 6933ha (67,1%) w tym grunty orne - 5063ha (49,0%), sady - 464ha (4,5%), łąki trwałe - 474ha (4,6%), pastwiska - 932ha (9,0%),
- lasy - 2002ha (19,4%),
- pozostałe tereny - 1448ha (14,0%).

Indywidualne gospodarstwa rolne - 1380 (w 1997r - 1595), średnia powierzchnia gospodarstwa - 5,12 ha (1997r. - 3,8ha). Liczba i rodzaj gospodarstw specjalistycznych: sadowniczych - 21, warzywniczych - 19, z produkcją trzody chlewnej - 9, zajmujących się produkcją mleka - 81, pozostałe-gospodarstwa o produkcji mieszanej. Występuje wyraźna tendencja do zmniejszania się liczby gospodarstw ze wzrostem powierzchni gospodarstwa oraz wzrostem liczby gospodarstw największych obszarowo.

Warunki glebowe, bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

W ogólnej strukturze terenów gminy dominują użytki rolne stanowiące 74,6% powierzchni obszaru. Największą wartość rolniczą posiadają gleby klas II i III zlokalizowane głównie w północno - zachodniej części gminy. Stanowią one 16,4% wszystkich użytków rolnych. Gleby te podlegają ochronie przed użytkowaniem nierolniczym i powinny być wykorzystywane jako strefa żywicielska w zakresie sadownictwa i warzywnictwa. Największe powierzchnie zajmują gleby klas najsłabszych V i VI, aż 53,6% wszystkich użytków rolnych. Ogólnie stan gleb w otoczeniu obszaru uważa się za dobry. Z danych „Raportu o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2001r” wynika, że w powiecie łowickim jest:

- 35% gleb o odczynie bardzo kwaśnym,
- 10% gleb o bardzo niskiej zawartości fosforu,
- 16% gleb o bardzo niskiej zawartości potasu,
- 7% gleb o bardzo niskiej zawartości magnezu.

Brak danych o przekroczeniach dopuszczalnych norm stężeń substancji szkodliwych w glebach. Należy jednak domniemywać, że w otoczeniu głównych ciągów komunikacyjnych (drogi krajowe Nr 2 i 70) występuje pogorszenie jakości gleb w zakresie emisji substancji pochodzących ze spalania paliw, gł. emisji ołowiu i innych metali ciężkich.

W obszarze występują trzy podstawowe typy genetyczne gleb:

- napyłkowe w dolinach i obniżeniach terenu,

- pobagiennie,
- bielicowe i pseudobielicowe.

Gleby napływowe to głównie mady rzeczne powstałe z utworów pyłowo-gliniasto-ilastych, pokryte na ogół trwałymi użytkami zielonymi typu łąkowego. Gleby pobagiennie głównie typu murszowego i glejowego wytworzone z torfów niskich, występują w obniżeniach terenu.

Gleby bielicowe i pseudobielicowe dominują na całym obszarze opracowania. Południową część gminy stanowi płaska równina aluwialna z dominacją osadów piaszczystych w podłożu. Warunkuje to powstanie genetycznie słabych gleb. Są to przeważnie bielice i gleby rdzawe wytworzone z piasków słabogliniastych sporadycznie z piaszczystych glin zwałowych i piasków luźnych. Zaliczane głównie do 6-go i 7-go kompleksu przydatności rolniczej, bądź do użytków zielonych słabych.

W północnej części terenu, na obszarze wysoczyzny morenowej, dominują gleby mineralne wytworzone z piasków gliniastych lekkich i glin zwałowych zlodowacenia środkowo-polskiego. Są to głównie gleby brunatnoziemne – płowe, wylugowane i pseudoglejowe – zaliczane do IV i III klasy bonitacyjnej. W większości przynależą do 4-go i 5-go kompleksu przydatności rolniczej.

Występujący miejscami duży stopień zawodnienia oraz duży udział glin zwałowych w podłożu warunkują powstanie czarnych ziem właściwych i gleb szarych. Z punktu widzenia rolnictwa są to przeważnie kompleksy glebowe pszenne dobre i żytnie bardzo dobre.

Melioracje.

Stan i potrzeby melioracji określa poniższe zestawienie:

a) ogółem grunty zmeliorowane – 21,7% w tym:

- grunty orne – 21,5%
- użytki zielone – 22,3%,

b) potrzeby melioracyjne obejmują – 43,1% gruntów w tym:

- grunty orne – 45,8%
- użytki zielone – 29,4%,

Grunty zmeliorowane występują głównie we wsiach Bednary Kolonia, Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Karolew, Piaski, Sypień. Największe potrzeby występują w Julianowie, Kominie, Piaskach.

2.2.6. Leśnictwo.

Lasy i grunty leśne na terenie gminy zajmują 2002ha (w 1998r 1513 ha), co stanowi 19,4% powierzchni gminy. Największe nagromadzenie kompleksów leśnych występuje w południowo-wschodniej części gminy. W większości są to lasy podlegające ochronie w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody, bądź też o ochronie lasów. Stanowią one element północno-zachodniej części Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Większość lasów położonych poza Bolimowskim PK jest własnością prywatną, państwowe zlokalizowane są w większości na terenie wsi Nieborów i Michałówek. Wśród gospodarczych typów drzewostanów dominują trzy: sosnowy (So), sosnowo-brzozowy (So-Brz) i sosnowo-dębowy (So-Db), sośnie sporadycznie towarzyszą: grab, lipa, klon, jesion. W podmokłych zagłębieniach terenu wykształciły się olsy typowe – jest to jednak niewielki odsetek terenów leśnych. Pod względem siedliskowym dominują:

- Bśw – bór świeży - ponad 50% terenów leśnych,
- BMśw – bór mieszany świeży – około 35% terenów leśnych,
- BMW – bór mieszany wilgotny – około 3% terenów leśnych,
- OL – ols typowy – około 2% terenów leśnych.

Większość drzewostanów zalicza się do I, II i III klasy wiekowej, podklas zarówno a jak i b. Wśród koniecznych do wykonania zadań gospodarczych należą przede wszystkim trzebież wczesna i późna oraz cięcia sanitarne.

2.3. Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

Przebieg gminy kształtowana była przez stulecia i o jej formie głównie decydowały warunki środowiska i stosunki własnościowe. Warunki glebowe, decydowały o rozwoju rolnictwa i leśnictwa, kształt zlewni i przebieg cieków o sieci dróg i usytuowaniu siedlisk. Uwłaszczenie i parcelacja gospodarstw decydowały o stopniowym zagęszczeniu pasm zabudowy. Relacje pomiędzy rzeką - gruntem rolnym - zagrodą - lasem były podstawowymi relacjami kształtującymi krajobraz gminy i stanowiły o ładzie przestrzennym. Relacje te na większości obszaru gminy są zachowane. Zakłócenia tych relacji widoczne są w miejscach znaczącej ingerencji człowieka - linie kolejowe z przystankami i stacjami wywołującymi rozwój zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej (Bełchów, Bednary Wieś, Bobrowniki, Mysłaków) Stosunki własnościowe wyrażone poprzez relacje właściciel - chłop pańszczyźniany odcisnęły piętno w postaci rezydencji pałacowych w otoczeniu parkowym z promieniście rozchodzącymi się drogami do folwarków i kościoła oraz zabudową chłopską lokowaną przy tych drogach. Stan ładu przestrzennego należy ocenić jako dobry a podstawowe wymogi ochrony to:

- zachowanie pasmowej formy kształtowania terenów zabudowy,
- minimalizacja wprowadzania zwartych form osiedlowych w otwartych przestrzeniach rolnych,
- utrzymanie dróg jako głównych osi urbanistycznych z dominantami wież kościelnych.

Zmiany funkcjonalne w zabudowie wsi, a w tym:

- intensyfikacja i technizacja rolnictwa,
 - wprowadzanie infrastruktury technicznej,
 - zmiany technologiczne i materiałowe w budownictwie,
- spowodowały zakłócenia ładu przestrzennego. Problem dotyczy w szczególności:
- niedoinwestowaniu zabudowy w zakresie gospodarki ściekowej przy wyposażeniu prawie wszystkich siedlisk w wodę z sieci komunalnych,
 - niedostosowaniu dróg do przenoszenia znacznie zwiększonego ruchu.

Oceniany ład przestrzenny w zakresie architektury przedstawia się najgorzej. Stan w tym zakresie charakteryzują:

- zakłócone linie zabudowy w pierzejach ulic niejednokrotnie wymuszane wprowadzanymi i często zmienianymi przepisami prawa a dotyczącymi kategorii dróg, minimalnych odległości budynków od dróg itp.
- różne formy architektoniczne budynków w pierzejach dróg od parterowych do trzy-kondygnacyjnych z dachami płaskimi, stromymi i kopertowymi, z kalenicami równoległymi i prostopadłymi do przylegającej ulicy, z tzw. wysokimi piwnicami i bez podpiwniczenia, ze schodami w elewacji frontowej prowadzącymi na drugą kondygnację, (po których nikt nie wchodzi do budynku).

Przywrócenie ładu przestrzennego w tym zakresie wymaga prawnego określenia wymogów architektonicznych budynków realizowanych lub przebudowywanych w pierzejach ulic.

2.4. Stan środowiska.

2.4.1. Klimat.

Obszar gminy położony jest we wschodniej części XVII regionu klimatycznego Środkowopolskiego - zgodnie z regionalizacją klimatyczną Polski Alojzego Wosia (Atlas Rzeczypospolitej, 1993r.).

Klimat województwa łódzkiego wykazuje niewielkie zróżnicowanie przestrzenne wartości poszczególnych elementów meteorologicznych. Dużym zróżnicowaniem cechują się jedynie dane dotyczące opadów atmosferycznych.

Osobliwością obszaru jest duża zmienność układów ciśnienia. Można przyjąć, że w

ciągu roku pogodę kształtują: przez około 45% dni masy powietrza polarnomorskiego, 38% dni masy powietrza polarnokontynentalnego, 10% dni masy powietrza arktycznego (najczęściej wiosną). Powietrze zwrotnikowe występuje bardzo rzadko i przynosi niezwykle w danej porze roku okresy ciepła (najczęściej jesienią).

W skali całego roku przeważają wiatry zachodnie (ok 20%), południowo – zachodnie (ok 15%) i południowo – wschodnie (ok. 10%). Istotną cechą warunków anemometrycznych jest stosunkowo rzadkie występowanie wiatrów bardzo silnych. Największe prędkości wiatru odnotowuje się w miesiącach zimowych, średnia roczna prędkość wiatru wynosi około 4 m/s, liczba dni ciszy w roku około 10%.

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

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

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

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

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

Ocena warunków klimatycznych:

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

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

Stan czystości powietrza.

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

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

Opierając się na danych zawartych w pięcioletniej ocenie jakości powietrza w województwie łódzkim w latach 2002-2006 należy przyjąć następujące wnioski w zakresie czystości powietrza:

- emisja globalna podstawowych zanieczyszczeń zmalała o 17,3 % z wartości 258692,7 [Mg] w 2002 r. do 213862,1 [Mg] w roku 2006,
- zmianie uległ udział strumieni poszczególnych zanieczyszczeń,
- obserwuje się spadek emisji dwutlenku siarki i tlenku węgla (ich procentowy udział w globalnym strumieniu zanieczyszczeń zmalał o 7,4 % dla SO₂ i 1,77 % dla CO),
- emisja dwutlenku azotu ma w ostatnim pięcioleciu tendencję wzrostową (strumień zanieczyszczeń NO₂ do atmosfery w województwie łódzkim wzrósł o 10398,26 tony rocznie, co wraz ze spadkiem emisji SO₂ i CO dało wzrost udziału dwutlenku azotu w strumieniu globalnym zanieczyszczeń o 8,27 %),
- emisja pyłu nie ma określonej tendencji, emisja średnia pyłu w ostatnim pięcioleciu wyniosła 8922 ton/rok.

Gmina Nieborów, jak i cały powiat łowicki, należy do następujących stref oceny jakości powietrza:

- dla SO₂, NO₂, CO, benzenu oraz pyłu PM₁₀, w tym: Pb, As, Cd, Ni, benzo(a)pirenu, wg kryteriów dla ochrony zdrowia : strefa skierniewicko-łowicka,
- dla ozonu, wg kryteriów dla ochrony zdrowia : strefa łódzka,
- dla SO₂, NO_x, wg kryteriów dla ochrony roślin : strefa łódzka,
- dla ozonu, wg kryteriów dla ochrony roślin : strefa łódzka.

Wyniki klasyfikacji strefy skierniewicko-łowickiej dla poszczególnych zanieczyszczeń powietrza (SO₂, NO₂, benzen, PM₁₀, Pb, As, Ni, Cd, B(a)P, O₃) pod kątem ochrony zdrowia (1 godzinna, 24 godzinna i wynikowa) wskazują we wszystkich parametrach klasę A z wyjątkiem PM₁₀ – klasę C.

Warunki w skali lokalnej modyfikowane są wpływem podłoża gruntowego w kontakcie z atmosferą. Czynniki takie jak: ukształtowanie powierzchni terenu, ekspozycja, rodzaj powierzchni i jej właściwości fizyczne, szata roślinna, powodują wzrost przestrzennego zróżnicowania elementów klimatu. Najcieplejsze są tereny otwarte o glebach zwartych i średnio – zwartych, umiarkowanie wilgotnych (falista, a głównie płaska wysoczyzna morenowa), gorsze warunki występują nad gruntami piaszczystymi, przesuszonymi, lub o zwartej szacie roślinnej (tereny występowania piasków fluwioglacjalnych). Na tych ostatnich, jak i w niewielkich, wilgotniejszych zagłębieniach w obrębie równiny występuje większa możliwość nocnego wychłodzenia i zagrożenia przymrozkami lokalnymi pochodzenia radiacyjnego i adwekcyjnego. Na omawianym terenie panują również korzystne warunki wilgotnościowe i dobre przewietrzanie. Pod względem termicznym najbardziej upośledzone są tereny dolin i obniżeń. Cechuje je wprawdzie przeciętne usłonecznienie, ale występuje zwiększona wilgotność powietrza, większa częstość mgieł i przymrozków przygruntowych

radiacyjnych i z lokalnej adwekcji. Doliny kanalizują sływy wychłodzonego powietrza z terenów wyżej położonych. Podmokłe odcinki dolin rzecznych (porośniętych roślinnością łąkową, dobrze przewietrzanych w ciągu dnia) stanowią tereny, gdzie intensywność i częstość występowania inwersji i mgieł jest największa. Wilgotne łąki stanowią dużą sumaryczną powierzchnię parującą. Straty ciepła na parowanie w dzień, zanik turbulencji w nocy prowadzą do znacznych spadków temperatury minimalnej w okresie wegetacyjnym. Obszary dolin cechuje wcześniejsze pojawienie się przymrozków jesiennych i dłuższe ich trwanie wiosną w porównaniu do terenów wyniesionych.

Klimat akustyczny.

Najbardziej uciążliwym źródłem hałasu na obszarze gminy Nieborów jest komunikacja drogowa. Duże natężenie ruchu pojazdów występuje przede wszystkim na Autostradzie A2 i drogach krajowych. Hałas drogowy jest zjawiskiem o tendencjach wzrostowych, uzależnionym od takich czynników jak: wskaźnik presji motoryzacji, gęstość sieci dróg i odległość terenów stale zamieszkiwanych od dróg o dużym natężeniu. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ich ruchu można przyjąć, że na terenie gminy utrzymać się będzie tendencja wzrostowa natężenia hałasu związanego z ruchem kołowym. Należy jednak podkreślić, że wzrost natężenia hałasu nie jest wprost proporcjonalny do wzrostu natężenia ruchu samochodowego i rośnie wolniej. Wynika to głównie z poprawy jakości użytkowanych samochodów. Hałas przemysłowy nie stwarza problemów mieszkańcom gminy. Przy określaniu zasięgu przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [L_{Aeq} D = 50 dB] posłużono się metodą uproszczoną zawartą w opracowaniu "Obliczeniowe metody określania poziomów hałasu zewnętrznego" - IKŚ J. Sadowski, Z. Engel).

Nr drogi	Wskaźnik ruchu w pojazdach rzeczywistych na dobę 2005r.	Wskaźnik ruchu w pojazdach rzeczywistych na dobę prognoza przybliżona 2020r.	Zasięg strefy przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [50 dB] od krawędzi jezdni w terenie płaskim bez przeszkód terenowych w m	Uwagi
92	12670	23100	200	2,1
70	4435	7600	100	2,1
SDR	982	1100	15	Wskaźnik wzrostu 1,14

SDR* – średni dobowy ruch na drogach powiatowych.

Ograniczenie emisji hałasu w stosunku do istniejącej zabudowy, poprzez ekranowanie, wymagane będzie na drodze krajowej Nr 70 lub budowę obejść w nowych trasach. Pas drogowy autostrady A2 na stykach z terenami zabudowy jest wyposażony w ekrany akustyczne.

2.4.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

W ujęciu fizyczno – geograficznym Kondrackiego (1998r) obszar gminy znajduje się na terenie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), makroregion Nizina Środkowomazowiecka (318.7), mezoregion Równina Łowicko – Błońska (318.72). Równina rozciąga się na przestrzeni 3100 km² na południe od Równiny Kutnowskiej w postaci płaskiego poziomu denudacyjnego z granicznymi wysokościami n.p.m. od 78m (w dolinie rz. Bzury) do 110m w okolicach Bełchowa. Cały teren opada łagodnie w kierunku północno – wschodnim. Z wyjątkiem dolin rzecznych spadki terenu nie przekraczają 5%, średnia wysokość obszaru gminy nad poziomem morza wynosi 90m. Rzeźba obszaru słabo urozmaicona pod względem hipsometrycznym. Teren poddany był działalności procesów denudacyjnych przez ponad 150 tys. lat. Różny charakter oddziaływania tych procesów wiąże się ze zmianami warunków klimatycznych. W warunkach klimatu zimnego (w czasie

złodowacenia Warty) występował zespół procesów i zjawisk peryglacjalnych. W warunkach klimatu umiarkowanego dominowały procesy erozji rzecznej (działalność akumulacyjna).

Na obszarze gminy wyróżnia się następujące jednostki geomorfologiczne:

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

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

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

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

2.4.3. Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Obszar gminy położony jest w zlewni rzeki Bzury, podzlewni rz. Skierniewki.

Sieć hydrograficzną tworzą rzeki, kanały, rowy melioracyjne oraz zlokalizowane na ich trasie lub w najbliższym sąsiedztwie zbiorniki wodne i stawy rybne. Praktycznie brak zbiorników o charakterze p. powodziowym – większość wykorzystywana do hodowli ryb.

Poniższa tabela charakteryzuje zbiorniki wodne na terenie gminy o powierzchni większej od 1,0 ha.

Lp.	Miejsowość	Źródło zasilania	Pow. zbiornika [ha]	Poj. zbiornika [tys. m ³]	Użytkownik właściciel
1.	Mysłaków	Rz. Skierniewka	101,25	1518,8	Polski Związek Wędkarski i osoby prywatne.
2.	Arkadia	Rz. Skierniewka	1,4	16,8	Muz. w Arkadii, Oddz. Muz. Narodowe w W-wie
3.	Nieborów	K. Nieborowski	5,3	63,6	Muz. w Nieborowie, Oddz. Muz. Narodowe w W-wie
4.	Bełchów	Rów A	7,0	105,0	Polski Związek Wędkarski

Z uwagi na płaskie ukształtowanie terenu granice zlewni poszczególnych cieków wodnych są słabo wykształcone, zwłaszcza przy ujściach. Przy wysokich stanach następuje terenowy przepływ wody do sąsiednich zlewni, zjawisko to zachodzi np. w dolnych odcinkach zlewni rzek Skierniewki i Zwierzyniec.

Główną osią układu hydrograficznego jest rz. Bzura przecinająca północną część gminy. Przepływy maksymalne o prawdopodobieństwie 1% - 304,0 m³/s, 10% - 165,0 m³/s, 50% - 64,0 m³/s, rzędna wody przy przepływie WWQ – 84,62 m n.p.m., SWQ – 83,48 m n.p.m., NNQ – 80,94 m n.p.m. Roczne odpływy rzeki wynoszą średnio 168 mln m³. Dolina rzeki charakteryzuje się spadkiem w kierunku wschodnim. Najwyższy punkt we wsi Zakrzew (101,4m n.p.m.) najniższy przy drodze Patoki – Karolew (79,4 m n.p.m.). Deniwelacja wynosi 22m, a spadek podłużny 0,6%. Średnia szerokość doliny około 1km. Zakłada się docelowo III klasę czystości wód rz. Bzury.

Rzeka Skierniewka /Łupia/ stanowi prawobrzeżny dopływ Bzury uchodzący na 52,6 km jej biegu. Przepływy maksymalne o prawdopodobieństwie 1% - 47,3 m³/s, 10% - 25,5 m³/s, 50% - 9,74 m³/s. Szacunkowa wartość minimalnego rocznego odpływu wynosi 25 mln m³, maksymalnego 47 mln m³. Dolina rzeki rozciąga się z południa na północ, jej średnia szerokość wynosi 400m. Od Bobrownik do ujścia rz. ma charakter naturalny, mimo, że sprawia wrażenie regulowanego cieku. Na tym odcinku deniwelacje zlewni są niewielkie i wynoszą około 6,4%. Wody rzeki powinny spełniać wymagania II klasy czystości. Rzeka zasila stawy rybne w Arkadii i Mysłakowie.

Niewielki fragment obszaru gminy, część wsi Dzierzgówek i Bełchów, znajduje się w podzlewni rz. Zwierzyniec. Jest to prawostronny dopływ Bzury uchodzący na 55,1 km jej biegu, w granicach administracyjnych miasta Łowicz.

Kanał Nieborowski przez całą swoją długość od Skierniewic do ujścia rzeki Bzury jest ciekami regulowanym. W graniach opracowania deniwelacje na terenie zlewni są bardzo małe. W rejonie zabytkowego pałacu w Nieborowie Kanał zasila stawy parku.

Wszystkie w/w cieki prowadzą wody pozaklasowe.

Badania jakości wód prowadzone są w ramach państwowego monitoringu środowiska – wykonywane zgodnie z Polskimi Normami oraz według metod zalecanych przez Inspekcję Ochrony Środowiska. Do oceny wykorzystano statystyczną metodę Nesmarka z poziomem ufności 90%. Statystycznie otrzymane wyniki porównano ze stężeniami normatywnymi dla poszczególnych klas czystości. O przynależności wody do odpowiedniej klasy decydował jeden wskaźnik o najniekorzystniejszej wartości. Rzeki klasyfikowano według następujących rodzajów zanieczyszczeń:

- substancje mineralne określone zawartością chlorków, siarczanów, substancji rozpuszczonych oraz wskaźnikiem przewodnictwa elektrolitycznego,
- substancje organiczne charakteryzowane wskaźnikami BZT₅, ChZT_{Mn}, ChZT_{Cr} oraz tlenu rozpuszczonego,
- substancje biogenne oparte o wskaźniki: azotu (amoniowego, azotynowego, azotanowego i ogólnego) oraz fosforanów i fosforu ogólnego,
- substancje specyficzne charakteryzowane zawartością siarczków, metali, detergentów anionowych i fenoli,
- zawiesiny ogólne,
- stan bakteriologiczny charakteryzowany wartością miana Coli typu kałowego,
- stan hydrobiologiczny określany chlorofilem „a” oraz indeksami saprobowości, sestonu i peryfitonu.

Stan czystości wód.

Rzeka Bzura - przepływy maksymalne o prawdopodobieństwie: 1% - 304,0 m³/s, 10% - 165,0 m³/s, 50% - 64,0 m³/s, rzędna wody przy przepływie WWQ – 84,62 m n.p.m., SWQ - 83,48 m n.p.m., NNQ – 80,94 m n.p.m. Stan czystości wody rz. Bzury: non (stan 2003) z uwagi na przekroczenia zanieczyszczeń biogennych opartych o wskaźniki azotu azotynowego, fosforu ogólnego oraz chlorofilu "a". Pozostałe grupy parametrów charakteryzujących stan czystości wody przedstawiają się następująco: wskaźnik substancji organicznych (BZT₅, ChZT_{Mn}, ChZT_{Cr}, ilość tlenu rozpuszczonego) i mineralnych (zawartość chlorków i siarczanów,

wskaźnik przewodnictwa elektrolitycznego) - klasa II; miano coli - klasa III; zawiesiny ogólne - klasa III. W roku 2005 zaobserwowano nieznaczłą poprawę. Ogólna ocena składu jakościowego rzeki mieściła się w granicach IV i V klasy – wody niezadowolającej jakości.

Główne źródła zanieczyszczeń rzeki usytuowane są poza granicami gminy. Zakłada się docelową jakość wody w Bzurze - w III klasie czystości.

Wszystkie pozostałe ciek wodne przepływające przez teren gminy lub graniczące z obszarem gminy to dopływy Bzury. Do większych rzek należą: Zwierzyniec, Skierniewka i Rawka. Charakterystyczne dla układu przestrzennego sieci rzecznej na obszarach gminy jest jej asymetria; gęstość sieci rzecznej w obszarach położonych na południe od Bzury- w granicach Równiny Łowicko-Błońskiej- jest duża, w przeciwieństwie do obszarów północnych - Równiny Kutnowskiej, gdzie na obszarze gminy występuje jeden rów melioracyjny z ujściem do rz. Bzury na terenie wsi Patoki.

Stan czystości rz. Zwierzyniec wg obserwacji (stan 2003) z uwagi na przekroczenia zanieczyszczeń biogenych opartych o wskaźniki: azotu azotynowego oraz fosforu ogólnego. Pozostałe grupy parametrów charakteryzujących stan czystości wody przedstawiają się następująco: wskaźnik substancji organicznych (BZT_5 , $ChZT_{Mn}$, $ChZT_{Cr}$, ilość tlenu rozpuszczonego) - klasa I; wskaźnik substancji mineralnych (zawartość chlorków i siarczanów, wskaźnik przewodnictwa elektrolitycznego) - klasa I; miano coli - klasa III; zawiesiny ogólne - klasa I.

Kilkuletnia obserwacja rzek pozwala na sformułowanie wniosku, iż zaznacza się tendencja do poprawy jakości wody. Stężenia wskaźników decydujących o klasyfikacji uległy ustabilizowaniu ze wskazaniem na osiąganie coraz niższych wartości. Z biegiem lat maleje liczba wskaźników pozaklasowych. Najczęściej poziom normatywny III klasy czystości przekroczony był przez substancje biogenne (NO_2 , P_{org}) i fekalne miano Coli.

Granice terenów zalewowych o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=0,5\%$ przebiegają na ogół w bezpiecznej odległości od zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się, że w czasie powodzi 200-letniej szerokość zalewu wody na odcinku od ujścia Rawki do ujścia Skierniewki wyniesie 750 – 1250m. W zasięgu zalewu znajdują się stawy rybne Mysłaków, dolina ujściowego odcinka rz. Skierniewki oraz fragmenty dróg pomiędzy wsiami Patoki - Karolew, Kompina - Bednary oraz Popów – stawy rybne koło Mysłakowa. Lewa północna strona doliny Bzury położona jest znacznie wyżej w stosunku do strony prawej. Występują tu większe spadki terenu i zasięg wylewu wód powodziowych jest mniejszy. Strona prawa doliny i pozostałe tereny zalewowe (np. rzeki Skierniewki) stanowią w większości użytki zielone. Jest to najbardziej racjonalne wykorzystanie strefy zalewowej. Pokrycie gruntu darnią zabezpiecza go przed rozmyciem w czasie przepływu wody - powoduje to minimalizację strat i kosztów powodziowych.

Na terenie gminy istnieje gęsta sieć kanałów i rowów odwadniających. Należy domniemywać, iż prowadzą one wody pozaklasowe a głównym źródłem zanieczyszczeń są zanieczyszczenia typu obszarowego (głównie pochodzenia rolniczego). Sieć ta jest przyczyną zaniku lokalnych zabagnień, wysięków, drobnych oczek wodnych. Szczególne nasilenie tego zjawiska występuje na pograniczu wododziałów pomiędzy zlewnią K. Nieborowskiego i Dopływu spod Sypienia. Proces szybkiego odpływu wód (głównie typu roztopowego i opadowego) powoduje obniżenie się zwierciadła wód podziemnych i stopniowego zaniku lokalnego występowania wód powierzchniowych. Obserwowany w związku z tym deficyt wody doprowadza sezonowo, poprzez niekorzystne zmiany w reżimie wodnym, do:

- trwałego przesuszenia polan śródleśnych (Polana Siwica),
- zaniku lokalnych zabagnień,
- pogarszania warunków produkcyjnych gospodarki rolnej.

Cieki powierzchniowe na terenie gminy są związane hydraulicznie z pierwszym poziomem wodonośnym, stąd podlegają wahaniom w cyklu rocznym (maksimum w okresie wiosennym, minimum w okresie letnio-jesiennym).

2.4.4. Warunki hydrogeologiczne.

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

Główne piętra wodonośne na terenie gminy to:

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

Zgodnie z mapą Waloryzacji i Ochrony Wód Podziemnych zamieszczoną w Atlasie Hydrogeologicznym Polski (PIG, 1995), obszar gminy znajduje się na południowo - zachodnim obrzeżu rozległego GZWP nr 215 - Tr o nazwie „Subniecka Warszawska”. Jest to trzeciorzędowy, porowy zbiornik wodonośny obejmujący centralną część Niecki Brzeźnej, dla którego głównym poziomem wodonośnym jest oligoceniński poziom wodonośny (piętro wodonośne występujące na głębokości średnio 80m, głównie poziom mioceński). Obszar gminy znajduje się poza potencjalnymi Obszarami Wysokiej Ochrony, które mogą zostać ustanowione w strefach zasilania opisanego wyżej zbiornika.

2.4.5. Warunki geologiczno - gruntowe.

Budowa geologiczna.

W budowie powierzchniowych partii terenu gminy dominującą rolę odgrywają osady czwartorzędowe. Ich miąższość wynosi na ogół od kilku do kilkunastu metrów (w części północno-zachodniej w obniżeniach warstw trzeciorzędowych dochodzi nawet do

80m). Przeważają polodowcowe osady plejstoceńskie wykształcone jako gliny zwałowe, ropy, mułki zastoiskowe, żwiry i piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej.

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

Pod poziomem trzeciorzędowym pojawiają się miejscami osady kredy, a głębiej poziomy jury. Najmłodsze osady wyścielają dna dolin rzecznych (najwięcej w dolinie rz. Bzury).

Współczesną formę dolin ukształtowały procesy fluwialne. Osady holocenu to głównie piaski, mułki i mady oraz namuły i torfy.

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

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

Uwarunkowania budowlane.

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

Symbol	Położenie terenu	Warunki budowlane i predyspozycje obszaru
B₁	Wschodnia i południowa część gminy z wyłączeniem dolin cieków wodnych.	- podłoże gruntowe stanowią piaski na glinie zwałowej, - zwierciadło wody gruntowej głębiej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 5%, - gleby V i VI klasy bonitacyjnej, - obszar predysponowany do zabudowy mieszkaniowej.
A₁	Tereny w północno – wschodniej części gminy.	- podłoże gruntowe stanowią gliny zwałowe (lokalnie ropy), - zwierciadło wody gruntowej głębiej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 5%, - gleby II i III klasy bonitacyjnej, - tereny o dobrych warunkach budowlanych, ale predysponowane do wykorzystania rolniczego.
C₂ i B_{2b}	Tereny w otoczeniu cieków wodnych.	- podłoże stanowią grunty nośne (piaski i żwiry), - zwierciadło wody gruntowej płycej niż 2,0 m p.p.t., - spadki terenu do 15%, - gleby V i VI klasy bonitacyjnej oraz użytki zielone, - tereny o niekorzystnych warunkach zabudowy wymagające uregulowania stosunków wodnych, predysponowane do innych niż zabudowa form zagospodarowania..

Na obszarze gminy nie występują tereny naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.4.6. Świat roślinny.

Umiejscowienie geograficzne flory:

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

Charakterystyka:

- na terenach ekstensywnie użytkowanych gospodarczo, w szczególności obrzeża lasu, dolin rzecznych oraz murawach napiaskowych występują gatunki entomo - i arachnofauny (owady i pajęczaki),
- rzadkie gatunki związane ze środowiskiem wodnym występują w dolinie rzeki Rawki, w szczególności w starorzeczach oraz w obrębie dolinnych olsów i łągów,
- flora zróżnicowana, głównie z powodu ingerencji człowieka,
- siedliska o charakterze naturalnym i półnaturalnym: lasy, zagajniki złożone z drzew iglastych i liściastych, zarośla, brzegi rzek i zbiorników wodnych, mokradła,
- siedliska synantropijne: segetalne, pola uprawne, ogrody, ogródki przydomowe i działkowe, ruderalne, cmentarze, przydroża, miedze, rowy, przymurza, przychacia, przypłocia, nieużytki, rumowiska,
- w strefie przybrzeżnej cieków występują zadrzewienia olszowe, które miejscami przechodzą w większe skupiska leśne (lasu łągowego),
- doliny rzek i cieków użytkowane są niemal w całości rolniczo; naturalne lub raczej półnaturalne zbiorowiska roślinności spotkać można jedynie w wąskiej strefie przybrzeżnej,
- nagromadzenia roślinności o dużych wartościach przyrodniczych (także kulturowych i historycznych) występują w kompleksach leśnych i parkach podworskich.

Zadrzewienie pasów drogowych

W zadrzewieniu pasów drogowych występuje topola, lipa sporadycznie wiąz i wierzba. Drzewostan wzdłuż drogi krajowej Nr 70 na odcinku Nieborów – Arkadia oraz wzdłuż drogi powiatowej Nieborów-Piaski ma charakter alei wpisanej do rejestru zabytków.

Flora dolin rzek, cieków, zbiorników wodnych i ich otoczenia.

Gatunkiem panującymi w dolinach rzek i cieków jest olcha czarna (*Alnus glutinosa*) często występuje wierzba krucha (*Salix fragilis*), wierzba iwa (*Salix caprea*), bez czarna (*Sambucus nigra*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), wietlica samicza (*Athyrium filix-femina*), kuklik pospolity (*Geum urbanum*), gajowiec żółty (*Galebdolon luteum*), przytulia błotna (*Galium palustre*). Roślinność trawiasta w otoczeniu zbiorników wodnych, koszona lub pozostawiona jako użytek porolny.

2.4.7. Świat zwierzęcy.

Wyłączając obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz parków w Arkadii i Nieborowie obszar gminy nie wykazuje bogatego stanu zasobów różnorodności biologicznej. Większym zróżnicowaniem flory i fauny charakteryzują się jedynie tereny rolne, leśne oraz doliny rzeczne. Doliny rzek Bzury i Skierniewki dla gminy pełnią funkcję korytarzy przewietrzających. Ponadto dolina Bzury w systemie ekologicznym ECONET pełni rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym – spełnia ważną rolę środowiskotwórczą jako obszar o wysokiej produktywności ekologicznej oraz obszar o charakterze powiązań hydrologicznych, zapewniający ciągłość wód powierzchniowych i płytkich wód podziemnych. Użytkowane na terenie gminy stawy są miejscem bytowania żab i wielu innych gatunków płazów. Użytki zielone i tereny rolne o zaniechanej produkcji rolniczej stwarzają możliwość funkcjonowania półnaturalnych ekosystemów. Z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*).

Parki pałacowe z dobrze zachowanym drzewostanem są miejscem gniazdowania rzadkich w skali kraju gatunków ptaków: dzięcioła średniego i wielu innych dziuplaków: muchołówki żałobnej (*Ficedula hypoleuca*), trzech gatunków sikor i trzech dalszych gatunków dzięciołów.

2.4.8. Szczególne obszary środowiska.

Na terenie gminy ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- rezerwat przyrody,
- park krajobrazowy,
- obszar chronionego krajobrazu,
- ochronę gatunkową roślin i zwierząt,
- formy indywidualne: pomniki przyrody, użytki ekologiczne, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, parki.

Rezerwat florystyczny „Polana Siwica” o powierzchni 68 ha, dla którego obowiązuje rozporządzenie Nr 25/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 1 czerwca 2007r. w sprawie rezerwatu przyrody Polana Siwica (poprzedzone rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1988r w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. Nr 191 poz. 1097). Celem ochrony śródleśnych polan ze zbiorowiskami roślinności bagiennej i torfowiskowej. Polana i przylegający doń teren znajdują się w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Skierniewice. Jest to unikalny w skali kraju rezerwat łąkowo-bagienny z zakazem wstępu. Chronione tu są zbiorowiska leśne, łąkowe, szuwarowe, zaroślowe i wodne. Flora liczy 225 gatunków (18 mszaków i 117 roślin naczyniowych), w tym 9 gatunków chronionych i 4 na liście roślin zagrożonych w Polsce. Rezerwat jest także ostoją zwierzyny i miejscem lęgowym ptactwa, m.in: kaczek, perkozów, czapli siwej, derkacza a nawet bociana czarnego. Rezerwat został włączony do systemów obszarów NATURA 2000 (PLH100028 – specjalny obszar ochrony siedlisk Polany Puszczy Bolimowskiej).

Bolimowski Park Krajobrazowy ustanowiony Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986r w sprawie utworzenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i obszarów krajobrazu chronionego (Dz.Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 5, poz.126) ze zmianą Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Skierniewickiego z dnia 19 czerwca 1995r w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Sk-go Nr 9 poz.78) Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września1986r, Rozporządzeniem Nr 36/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 października 2005r w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 318 poz. 2928) i powiększeniem obszaru parku o ziemię Nieborowską z parkiem w Arkadii - Uchwała Nr LXI/1684/10 z dnia 26 października 2010 r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie powiększenia obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 342 poz. 3013).

Obszar parku obejmuje obszar 23452ha, poddany ochronie w celu zachowania walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, dydaktycznych i rekreacyjnych. Park położony jest na terenie 8 jednostek administracyjnych. W gminie Nieborów znajduje się 7,5 % powierzchni parku, tj. 2215ha (na terenie całych obszarów wsi Chyleniec i Michałówek oraz fragmentów obszarów wsi: Piaski, Nieborów, Bobrowniki, Arkadia i Mysłaków).

O bogactwie flory i fauny parku stanowi:

- około 900 gatunków roślin naczyniowych,
- 87 gatunków roślin rzadkich i ginących,
- 47 gatunków roślin chronionych,
- 163 gatunki zwierząt chronionych i 16 gatunków zwierzyny łownej,
- 17 gniazd bociana białego,
- liczne pomniki przyrody,
- rezerwaty przyrody (m.in. Polana Siwica).

Znaczenie przyrodnicze parku podkreślają:

- unikatowy walor doliny rzeki Rawki, kompleksu leśnego Puszczy Bolimowskiej z lasami Nieborowskim oraz parki w Nieborowie i Arkadii,
- wysoki zasób informacji genetycznej,

- jest to największy i najmniej zdeformowany system przyrodniczy między dwiema dużymi aglomeracjami Warszawy i Łodzi,
- wielokierunkowe powiązania z obszarami o wysokim i zróżnicowanym potencjale biocenotycznym.

Rejon Bolimowskiego Parku Krajobrazowego charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem flory i fauny. Dotychczas udokumentowano istnienie około 1000 gatunków zwierząt, w tym 778 owadów i 209 kręgowców. O bogactwie faunistycznym parku świadczy zestawienie liczby gatunków kręgowców występujących w Polsce i stwierdzonych w BPK w obrębie poszczególnych gromad.

Gromada	Liczba gatunków w Polsce	Liczba gatunków w BPK	% fauny krajowej
Kręglouste i ryby (Cyclostomata i Pisces)	74	26	35,1
Płazy (Amphibia)	18	10	55,5
Gady (Reptila)	9	5	55,5
Ptaki (Aves)	230	131	57,0
Ssaki (Mammalia)	85	37	43,7
Razem	416	209	50,7

Flora naczyniowa parku liczy ponad 900 taksonów, co stanowi prawie 40% flory naczyniowej Polski. Szczególnym jej walorem jest obecność znacznej liczby gatunków cennych, zaliczanych do rzadko występujących w skali kraju. Rangę taką posiada 196 taksonów, czyli aż 22% flory parku. Do tego rodzaju taksonów należą m.in.: fiołek mokradłowy (*Viola stagnina*), starodub łąkowy (*Ostericum palustre*), selernica żyłkowana (*Cnidium dubium*), turzyca luźnokwiatowa (*Carex vaginata*). Ponadto w obszarze stwierdzono obecność 110 gatunków mszaków, tj. ok. 80% brioflory Polski. Gatunki rzadkie w skali kraju reprezentujące element borealny, uznane za relikty glacialne to m.in.: skorpionowiec brunatny (*Scorpidium scorpioides*), krzywosz ślniący (*Tomenthypnum nitens*). Na podkreślenie zasługują stanowiska cennych gatunków flory segetalnej: Inicy oszczepowatej (*Linaria elatine*), owsa szorstkiego (*Avena strigosa*) i groszka bulwiastego (*Lactyrus tuberosus*).

W parku istnieją 102 udokumentowane zespoły i zbiorowiska roślinne, w tym 20 zespołów leśnych i zaroślowych, 72 łąkowe, torfowiskowe i szuwarowe, 10 zespołów chwastów segetalnych. Dominujący udział mają fitocenozы leśne, w tym największą powierzchnię porastają bory sosnowe.

Dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego z otuliną ustanowiono plan ochrony zatwierdzony Rozporządzenie Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wprowadzając nowe uregulowania prawnych wymagających uwzględnienia w ustaleniach planów miejscowych.

Dla wszystkich terenów planowanej nowej zabudowy, dla których z chwilą wejścia w życie niniejszego rozporządzenia brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się następujące warunki architektoniczno-urbanistyczne budowy, rozbudowy, podnoszenia standardu użytkowego i technicznego oraz wymiany zainwestowania:

- 1) nie dopuszcza się realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25 metrów od granicy lasów państwowych, ustalenie nie dotyczy gruntów rolnych i leśnych, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w oparciu o przepisy odrębne w planach zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc;
- 2) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki wynosi:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1000 m², preferowana 1 500 m²,
 - b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 2000 m²,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2000 m², z zastrzeżeniem,

- d) akceptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2 lit. a – c, pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej określonej w pkt 3;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% dla działki o powierzchni 1000 m² oraz 65% powyżej 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 60% dla działki o powierzchni 1000 m² oraz 65% powyżej 1000 m²,
 - dla zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji – 65% powierzchni działki,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 70% powierzchni działki, preferowana 90%, z zastrzeżeniem,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 40% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, rozumiana jako największa odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy główną kalenicą dachu budynku a gruntem rodzimym wynosi:
- 9 metrów, łącznie z użytkowym poddaszem, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej; preferowana wysokość 8 m,
 - 9 m dla zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej; preferowana wysokość dla zabudowy usługowej 8 m,
 - ustalenie nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy, dla których obowiązują historyczne gabaryty budynku oraz budynków użyteczności publicznej i obiektów budowlanych związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym oraz ochroną lasów, dla których dopuszcza się inną wysokość, jednak nie wyższą niż niezbędna dla danego przeznaczenia;
- 5) nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich, za wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych; preferuje się kąt nachylenia połąci dachowych 30⁰-45⁰;
- 6) nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych, preferuje się dachy dwu- i wielospadowe;
- 7) zaleca się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów; preferuje się biel i brąz;
- 8) nie dopuszcza się ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych; preferuje się ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, o maksymalnej wysokości do 1,7 m;
- 9) zaleca się budowę na działkach własnych małych zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenów zabudowy;
- 10) w terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwłaszcza w strefach PIR, zaleca się realizację ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych;
- 11) dla terenów zieleni urządzonej przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:
- nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia na inne cele, z zastrzeżeniem § 19 ust. 15,
 - dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych, rekreacyjnych, turystycznych, dydaktycznych oraz obiektów małej architektury, z wyjątkiem parków przypałacowych i podworskich, w których zagospodarowanie może być realizowane zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - ustala się obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 80%.
- Na terenach rolnych dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem po spełnieniu łącznie następujących warunków:
- teren przeznaczony pod zabudowę położony jest poza obszarami o najwyższych walorach dla produkcji rolnej, prawnie chronionymi;
 - powierzchnia gospodarstwa spełnia warunki wynikające z przepisów odrębnych;
 - maksymalna wysokość zabudowy, rozumiana jako największa odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy główną kalenicą dachu budynku a gruntem rodzimym, 9 m dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy gospodarczej;
 - uwzględnienie warunków architektoniczno-urbanistycznych określonych powyżej.
- Obszar PARKU w granicach gminy Nieborów objęty został różnymi działaniami ochronnymi w dostosowaniu do sytuacji terenowej w tym stanu zagospodarowania oraz występowania elementów chronionych środowiska z podziałem na strefy funkcjonalne:

- a) strefę funkcji kulturowych parku (PZK-1), obejmującą zabytkowy park w Nieborowie oraz Zespół Przyrodniczo krajobrazowy "Nieborów",
 - b) strefę kształtowania strefy ekologicznej (PKE-1 i PKE-2), z dodatkowymi warunkami szczegółowymi:
 - zaleca się przystosowanie terenów leśnych dla turystyki, rekreacji i dydaktyki poprzez utworzenie parku leśnego na wschód od drogi krajowej nr 70 w jej obecnym przebiegu;
 - dla zabytkowej alei lipowej na odcinku Nieborów-Piaski nie dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień konkurujących skalą i przystaniających wgląd na aleję;
 - dla zabytkowej alei lipowej na odcinku Arkadia-Nieborów zaleca się kształtowanie brzegu lasu w sposób zapewniający swobodny wzrost drzew alei,
 - c) strefę minimalizacji negatywnych oddziaływań ciągów komunikacyjnych (PMO-1) obejmujące tereny w otoczeniu autostrady A2,
 - d) strefę kreowania ograniczonego rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich (POR-6 i POR-12) obejmującą obszar wsi Michałówek i fragment wsi Chyleniec z zaleceniem wprowadzenie zalesień, przede wszystkim w sąsiedztwie Lasów Nieborowskich.
- W otoczeniu obszaru PARKU (pas terenu o szerokości 200m po zewnętrznej stronie granic PARKU oraz teren przyłączony) z podziałem na strefy funkcjonalne:
- a) strefę regulowania i porządkowania intensywnego rozwoju funkcji pozarolniczych (OIR-4),
 - b) strefę kształtowania krajobrazu kulturowego (OZK-1),
 - c) strefę kreowania ograniczonego rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich (OOR-1 i OOR-2),
 - d) strefę minimalizacji negatywnych oddziaływań ciągów komunikacyjnych (OMO-1), o ustaleniach odpowiednich dla stref położonych w obszarze PARKU.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Nieborów",

Utworzony Rozporządzeniem Wojewody Skierniewickiego Nr2 z dnia 14 stycznia 1997r. Obejmuje fragment wsi Nieborów położony po południowej stronie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego przy wschodniej granicy kompleksu lasów LP Nadleśnictwa Skierniewice. Obszar gruntów rolnych po byłym gospodarstwie rolnym Muzeum narodowego w Warszawie, przewidywany do zagospodarowania w formie parkowej z instalacjami przyrodniczo-historycznymi oraz siedzibą Parku. Ponad 46 hektarowa enklawa od północy graniczy z parkiem przypałacowym, z trzech pozostałych stron otoczony lasami. Tzw. „Nieborowskie Pole” to byłe lapidarium z kompleksem rowów melioracyjnych i fragmentem zdziczałych, wartościowych, wilgotnych łąk. Około 3/4 jego powierzchni użytkowane rolniczo, bądź odłogujące od kilku lat. Stanowi element obcy, niekorzystnie kontrastujący z parkowo-leśnym otoczeniem. Względy przyrodnicze, kulturowe, dydaktyczne i turystyczne przemawiają za utworzeniem tu wyjątkowego w skali kraju parku ekologicznego, który będąc łagodnym przejściem od parku angielskiego do lasu typowego zgromadzi w sobie całe bogactwo flory i fauny, a także elementy kultury materialnej.

Rozporządzeniem wprowadzono między innymi zakazy:

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

W planie ochrony BPK dopuszcza się realizację Parku Ekologicznego na Polu Nieborowskim, w tym siedziby Pracowni Terenowej Parku.

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej".

Na obszarze obowiązują ustalenia Uchwały Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Br 6.2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 327, poz.2842).

W granicach obszaru chronionego znajduje się cały obszar wsi Piaski za wyjątkiem fragmentów położonych w BPK, fragmenty obszarów wsi: Patoki, Kompina, Karolew, Bednary Kolonia, Bednary, Janowice, Mysłaków, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek i Nieborów.

Przedmiotem ochrony w obszarach jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Bzury i Skierniewki (Łupi) oraz otoczenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Fragmenty Obszaru położone na terenie gminy wchodzi w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

a) ekosystemy leśne, poprzez:

- utrzymanie ciągłości i trwałości kompleksów leśnych w Guźni,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych jako podstawowego siedliska stanowiącego o zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru,
- zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione, z kształtowaniem racjonalnej granicy polno-leśną i tworzeniem ciągłych obszarów leśnych umożliwiających migrację dużych ssaków (Obszary R3 na rysunku studium i grunty klasy VI w pozostałych obszarach),
- utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych (olsach), budowę obiektów małej retencji w tym zbiorników wielofunkcyjnych wpływających na zwiększenie różnorodności biologicznej w otaczających lasach,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz ścieżki edukacyjne, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

b) ekosystemy łądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- ograniczenie zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne, minimalizację mechanicznej uprawy gleb na użytkach zielonych,
- dostosowanie terminów zabiegów agrotechnicznych do cyklu bytowania zbiorowisk fauny a w szczególności ptaków,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochronę zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez zakładanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i towarzyszących zabudowie, ochronę drzew pomnikowych i obejmowanie tą formą ochrony nowych okazów,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- utrzymywanie melioracji wodnych w ramach racjonalnej gospodarki rolnej z wykluczeniem odwadniania obszarów wodo-błotnych, torfowisk i obszarów źródliskowych,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych i składowania odpadów, rekultywacja terenów po-wyrobiskowych z utrzymaniem wyrobisk na których wykształciły się biocenozy o znacznej różnorodności,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych korytarzy ekologicznych w szczególności wzdłuż rz. Bzury, Bobrówki, Skierniewka (Łupia), Zielkówki, Uchanki, Słudwi i Nidy,

c) ekosystemy wodne, poprzez:

- utrzymanie dobrego stanu ekologicznego i chemicznego wód zlewni Bzury z uwzględnieniem właściwej gospodarki wodno-ściekowej,

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

W obszarze wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych zakazów:

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

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001r. (Dz. U. z dnia 3 września 2001r. poz. 1029) w sprawie określenia rodzaju siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie w obszarze opracowania występują:

- murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea),
- torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe) oraz zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji (Sphagnetalia magellanici, Rchynchosporion albae),
- świetlista dąbrowa (Potentillo albae-Quercetum),
- łąg jesionowo-olszowy (Circaeo-Alnetum),
- łąg wiązowo-jesionowy (Ficario-Ulmetum campestris)
- łąg topolowo-wierzbowy (Salici-Populetum).

Większość gatunków w/w zbiorowisk należy do chronionych i występuje w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Cennym walorem parku jest obecność 22 gatunków kręgowców zagrożonych wyginięciem, objętych ochroną gatunkową i/lub międzynarodowymi konwencjami o ich ochronie. Wśród nich pięć umieszczonych jest w „Polskiej czerwonej księdze zwierząt”. Są to: minóg strumieniowy (*Lampetra planeri*), kropiatka (*Porzana*

porzana), derkacz (*Crex crex*), bóbr (*Castor fiber*), wydra (*Lutra lutra*). Pozostałe gatunki są zagrożone w skali Europy: bączek (*Ixobrychus minutus*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), trzmielojad (*Pernis Apivorus*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), zimorodek (*Alcedo atthis*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), skowronek borowy (*Lullula arborea*), świergotek polny (*Anthus campestris*), podróżniczek (*Luscinia svecica*), jarzębatka (*Sylvia nisoria*), muchołówka mała (*Ficedula parva*), muchołówka białoszyja (*Ficedula albicollis*), gąsiorek (*Lanius collurio*), ortolan (*Emberiza hortulana*). Chronione bezkręgowce to: biegacz skórzasty (*Carabus cariaceus*), biegacz ogrodowy (*Carabus hortensis*), biegacz fioletowy (*Carabus violaceus*), paź królowej (*Papilio machaon*), mieniak strużnik (*Apatura ilia*), trzmiel paskowany (*Bombus subterraneus*), tygrzyk paaskowany (*Arygope bruennichi*).

W obszarze opracowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012r., w sprawie ochrony gatunkowej roślin uznaje się za podlegające ochronie ścisłej m.in. następujące dziko występujące gatunki roślin:

- widłakowate (*Lycopodiaceae*) – wszystkie gatunki, tj. widłak wroniec (*Lycopodium selago*) i widłak spłaszczony (*Lycopodium complantum*),
- storczykowate (*Orchidaceae*) – wszystkie gatunki, tj. storczyk krwisty (*Dactylorhiza incarnata*),
- naparstnica zwyczajna (*Digitalis grandiflora*),
- gnidosz rozestłany (*Pedicularis sylvatica*),
- goździk pyszny (*Dianthus superbus*).

Pomniki przyrody.

Zgodnie z zestawieniem "Pomniki przyrody według gmin dawnego województwa skierniewickiego wchodzące w skład obecnego województwa łódzkiego" opracowanego przez Terenowy Zespół Gospodarki Przestrzennej w Skierniewicach w czerwcu 1999r. na terenie gminy Nieborów znajduje się 10 pomników przyrody – pojedyncze drzewa o obwodach od 190 do 435cm. Lokalizacja w/w pomników:

- na cmentarzu w Bednarach 6 wiązów szypułkowych o obwodach od 190 do 355cm,
- w Leśnictwie Nieborów: dwie lipy drobnolistne o obwodach 340 i 400cm, dwa dęby szypułkowe o obwodach 350 i 435cm.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody za pomniki przyrody uznaje się także całe aleje drzew. W obszarze opracowania znajdują się dwie aleje objęte dodatkowo ochroną konserwatorską: Arkadia-Nieborów-Łasieczniki i Nieborów-Piaski o łącznej długości ok. 7km. Drzewa w wieku 150-250 lat, o obwodach pni od 170 do 350cm. Są to głównie lipy, a także pojedyncze topole, sosny, wierzby i wiązy szypułkowe.

Użytki ekologiczne.

Według danych zawartych w „Raportie o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2001r.” w powiecie łowickim były dwa użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 3,05ha (1,58 i 1,47ha). Obydwa usytuowane w granicach lasów Leśnictwa Nieborów. Są to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów naturalnych mające istotne znaczenie dla zachowania zasobów genowych. Plan ochrony BPK proponuje ustanowienie użytku ekologicznego "Łąki koło Chyleńca" obejmującego fragmenty wsi Michałówek i Chylenieć oraz dwa użytki w lasach nadleśnictwa Skierniewice po zachodniej stronie dawnej drogi krajowej Nr 70.

Parki i aleje drzew.

Krajobraz kulturowy jest wyrazem gospodarczej działalności człowieka, zarówno dobrej (krajobraz harmonijny), jak i złej (krajobraz dysharmonijny). Jest to układ podlegający ciągłym przemianom i przekształceniom. Najcenniejszy jest zespół pałacowo-parkowy w Nieborowie połączony aleją lipową z romantycznym parkiem w Arkadii, wieś Nieborów o świadomie kształtowanym układzie przestrzennym (rozwickała się wzdłuż osi na której jednym końcu był kościół, a na drugim pałac z parkiem) oraz aleje drzew prowadzące z Nieborowa do wsi Łasieczniki i Piaski.

Park w Nieborowie ma częściowo charakter barokowego ogrodu w stylu francuskim ze strzyżonymi szpalerami grabowymi i geometrycznymi kwietnikami, a częściowo jest krajobrazowym parkiem angielskim o naturalnym charakterze. Rosną w nim lipy, klony, topole i dęby oraz taksony obce, jak: platany, klonolistne, miłorząb, jałowiec sabiński i in. Park w Arkadii zaprojektowany i wykonany w latach 1778-1820 ma charakter romantyczno-sentymentalny. Zieleń parku stanowi oprawę dla ruin, budowli i rzeźb. Roślinność parku jest przede wszystkim rodzima. Znajdują się tu ponad 200-letnie wiązy i lipy.

2.4.9. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar gminy posiada w pełni antropogeniczne środowisko. Zmiany w środowisku dotyczą:

- zabudowy terenów rolniczych zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- spodziewanej poprawy jakości środowiska przy terenach komunikacyjnych z uwagi na poprawę jakości jezdni oraz zmniejszenie się emisji z pojazdów samochodowych,
- poprawy stanu czystości powietrza związanej z poprawą stanu tła,
- poprawy stanu czystości wód powierzchniowych z uwagi na rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z obszarów zurbanizowanych oraz eliminację odprowadzania ścieków sanitarnych bez ich oczyszczenia,
- zwiększania powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych niskiej jakości.

2.4.10. Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.

W skład struktury przestrzennej środowiska wchodzi:

- a) ekosystemy łąkowe, obejmujące trwałe użytki zielone w dolinach rz. Bzury i jej dopływów oraz ważniejszych cieków melioracyjnych, miejscami zagrożone wodami powodziowymi i podtopieniami o przydatności rolniczej lub półnaturalnej zieleni ekologicznej,
- b) ekosystemy leśne, obejmujące istniejące lasy w rozumieniu ustawy o lasach o przydatności do produkcji leśnej,
- c) agrocenozy dobrej jakości, obejmujące grunty rolne wysokiej jakości (klasy II i III),
- d) agrocenozy średniej i niskiej jakości, obejmujące grunty rolne niskiej jakości (klasy IV do VI) o przydatności rolniczej, leśnej lub pod zabudowę,
- e) ekosystemy wodne - rzeka Bzura z dopływami,
- g) tereny antropogeniczne zabudowane i przekształcone w tym:
 - grunty zabudowy o przeznaczeniu zabudowy zagrodowej z mieszkaniową i usługową we wszystkich miejscowościach gminy,
 - grunty z zabudową produkcyjną i usługową,
 - grunty z zabudową produkcyjną (kurniki) o charakterze fermowym,
 - drogi oraz koleje,
 - tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych,

Rozmieszczenie na obszarze gminy przyrodniczych jednostek przestrzennych nie jest równomierne, zauważalna jest dominacja niektórych jednostek:

- ekosystemów leśnych i agrocenoz niskiej jakości w południowej części gminy,
- agrocenozy wysokiej jakości w północnej części obszaru gminy,

Z oceny przydatności terenów do rozwoju funkcji użytkowych wynikają następujące wnioski:

- dominuje przydatność terenów pod rolnictwo,
- znaczna ilość gruntów rolnych niskiej jakości stwarza perspektywę do podniesienia wskaźnika lesistości gminy.

Pod względem różnorodności biologicznej na obszarze gminy można wyróżnić:

- obszary znaczących kompleksów Lasów Państwowych (Nieborów),
- dolinę rz. Bzury o przewadze lasów, łąk, szuwarów i zadrzewień nadrzecznych,
- pozostały obszar gminy o bardzo niskiej bioróżnorodności, o dominujących uprawach rolniczych miejscami sadowniczych (Kompina Patoki), gdzie nie występują gatunki chronione a skład gatunkowy fauny i flory jest bardzo ubogi.

Zdecydowanie pozytywnie przedstawia się sytuacja różnorodności biologicznej w dolinie rz. Bzury. O znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych decydują:

- a) koryto rzeki miejscami o zachowanej krętości,
- b) dolina rzeki miejscami szeroka z terasami zalewowymi,
- c) występowanie siedlisk:
 - wód płynących (płytkich, głębokich, naświetlonych i zacienionych),
 - wód stojących (zbiorniki,),
 - mineralnych (mokrych, świeżych i suchych) i łągowych,
- d) występowanie znacznej liczby gatunków roślin naczyniowych,
- e) występowanie różnorodności gatunkowej ryb, ptaków i innych kręgowców.

2.4.11. Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z jego szerszym otoczeniem.

Podstawowe przyrodnicze powiązania obszaru z otaczającymi terenami gmin sąsiednich dotyczą:

- doliny rz. Bzury i Skierniewki posiadającej swoją kontynuację na terenach sąsiednich gmin,
- obszarów rolnych posiadających swą kontynuację na terenach wsi otaczających obszar gminy.

Dolina Bzury z przyległymi dolinami bocznymi i lasami tworzy korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu krajowym. Dolina pełni funkcję korytarza splotu mas powietrza i migracji zwierząt.

Kompleks lasów Nieborowskich jest zachodnim fragmentem Puszczy Bolimowskiej.

2.5. Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Teren puszczański, nizinny z dogodnymi drogami wodnymi sprzyjał pobytowi i przemieszczaniu się człowieka. Świadczą o tym liczne znaleziska na stanowiskach archeologicznych. Na podstawie datowanych odkryć w otoczeniu obszaru gminy można stwierdzić bytowanie człowieka już w mezolicie (grób szkieletowy w Janiślawicach gmina Głuchów). Kolejne odkrycia to groby ciałopalne (Wisitki), cmentarzyska kultury przeworskiej (Zduny) oraz kultury wschodnio-pomorskiej i kłoszowej (Kolonja Wola Szydłowiecka, Gole). O falowym zasiedlaniu obszaru świadczą liczne cmentarzyska wielokulturowe oraz z okresu rzymskiego. Późniejsze ślady wskazują na zasiedlanie obszarów tarasów nadzalewowych pośród bagien i rozlewisk oraz dopływów rz. Bzury. Charakterystyczny jest jednak bliski kontakt osadnictwa z rzekami (Skierniewka, Łupia, Zwierzyniec i pomniejsze dopływy). Charakterystyczny jest brak stanowisk na terenach Lasów Państwowych i można przypuszczać, że ten kompleks leśny (Puszcza Bolimowska) nie był zasiedlany a główne miejsca pobytu zaznaczone są w obrzeżach puszczy.

Nazwa Nieborów po raz pierwszy pojawia się w dokumentach z XIV w. jako nazwa wsi położonej nieopodal piastowskich szlaków prowadzących z Poznania przez Łęczycę, Łowicz i Sochaczew do Warszawy oraz przez Bolimów, Mszczonów, Rawę Mazowiecką i Piotrków Trybunalski do Krakowa. Nieborów znajdował się w połowie drogi łączącej dwie osady miejskie - arcybiskupi Łowicz i królewski Bolimów. Wokół Nieborowa skupiło się w późnym średniowieczu szereg drobnych folwarków, nazwanych dobrami nieborowskimi. Należały do nich między innymi okoliczne wsie: Piaski, Łasieczniki i Sypień. Obszar ten był otoczony od strony południowej, zachodniej i północnej dobrami kościelnymi należącymi do arcybiskupów gnieźnieńskich, a od strony wschodniej królewskimi wchodzącymi w skład starostwa Bolimowskiego. W okresie zaborów dawne majątki królewskie i duchowne zmieniały swoich właścicieli. W szczególności dobra łowickie uległy sekularyzacji - przechodziły do rąk króla pruskiego w pierwszym okresie zaborów, poprzez ręce marszałka Davouta w okresie Księstwa Warszawskiego, a następnie do carskiej rodziny w okresie Królestwa Polskiego (do 1914r. jako dobra "Księstwa Łowickiego").

W wyniku reformy uwłaszczeniowej przeprowadzonej w dużej części wsi księstwa łowickiego znacznie wcześniej niż na innych terenach, bo już w latach dwudziestych XIX w, nastąpił na tych ziemiach przyspieszony rozwój gospodarczy przyczynił się do tego również rozwój kolejnictwa. W roku 1845 uruchomiono pierwszy odcinek kolei warszawsko-wiedeńskiej, łączącej Warszawę ze Skierniewicami, a także odgałęzienie ze Skierniewic do Łowicza. W

roku 1861 wybudowano połączenie kolejowe z Łowicza do Kutna. Natomiast w 1903r. oddano do użytku linię kolei kaliskiej łączącej Warszawę z Kaliszem przez Sochaczew, Łowicz i Łódź. (Województwo Skierniewickie - monografia regionalna, 1982r.). Zmiany zachodzące w regionie objawiły się między innymi w osadnictwie - w wyniku komasacji zmieniły się kształty wsi. Zniknęły owalnice, ulicówki i wielodrożnice, a na ich miejscu powstały rzędówki, rozciągające się na przestrzeni do 2km.

Nieco inaczej przebiegał proces rozwoju gospodarczego we wsiach stanowiących dobra nieborowskie. Odrębność tę zawdzięczają przede wszystkim działalności Michała Hieronima Radziwiłła i jego żony Heleny z Przeździeckich - pary magnackiej, która stworzyła te dobra, rozwinęła folwarki książęce i w sposób bezpośredni wpływała na rozwój gospodarczy i kulturalny wsi folwarcznych, w tym także na rozwój budownictwa chłopskiego. Obciążenie chłopów w tych dobrach było bardziej uciążliwe niż w sąsiednich dobrach arcybiskupich, poziom rozwoju ekonomicznego poszczególnych wsi był również stosunkowo wysoki. W latach 1881 - 1906 w Nieborowie pracowała manufaktura majoliki, której wyroby znane były na obszarze Królestwa Polskiego i zachodnich terenach Cesarstwa Rosyjskiego. Założycielem manufaktury był Michał Piotr Radziwiłł. Dobra nieborowskie pozostawały w rękach rodziny Radziwiłłów od 1774r do 1945r.

Głównie działalności rodu Radziwiłłów zawdzięczają swoją wybitną wartość zabytkową ocalałe do naszych czasów: zespół pałacowo-ogrodowy w Nieborowie i park romantyczno-sentymentalny w Arkadii. Budowę pałacu w Nieborowie rozpoczął około roku 1695 kardynał Michał Stefan Radziejowski według projektu Tylmana z Gameren. Nowa rezydencja wykorzystywała w części mury dawnego renesansowego dworu Nieborowskich. Budowę, rozbudowę pałacu i ogrodu kontynuowali późniejsi jego właściciele: rodzina Towiańskich, Lubomirskich, Łochockich, Ogińskich i następnie Radziwiłłów. Ostatecznie zachowała się budowla barokowa z bogatym wystrojem wewnątrz w stylu rokoko i klasycystycznym. Cenne wyposażenie wnętrza pałacu stanowią stylowe meble, obrazy, rzeźby, kominki i wyroby rzemiosła artystycznego. Bogata jest biblioteka pałacowa. Ogród nieborowski jest obok założenia wilanowskiego, najlepiej zachowanym ogrodem barokowym w Polsce. Ostatecznie został skomponowany w układzie regularnych ogrodów francuskich. Wodny kanał dzieli ogród francuski od parku angielskiego. Atrakcją ogrodu są antyczne sarkofagi i nagrobki rzymskie oraz "bazy kamienne" z IX-X w.n.e.

Szereg obiektów zabytkowych znajduje się w obrębie zabudowy pomocniczej pałacu Nieborowskiego. Zabudowę tę tworzą dwa zespoły: gospodarczy i folwarczny. Zespół gospodarczy składa się z dawnej oficyny kuchennej (obecny pawilon myśliwski), budynku przemysłowego - tzw. Manufaktury, "starej" i "nowej" oranżerii, domków oficjalistów dworskich, wozowni, stajni i innych pomniejszych budynków rozmieszczonych w bezpośrednim sąsiedztwie pałacu. Natomiast zespół folwarczny rozmieszczony został po drugiej stronie drogi wiodącej do Bolimowa. Zespół ten stanowi typowe dziewiętnastowieczne założenie folwarczne. Duży dziedziniec z sadzawką pośrodku otoczony był z trzech stron budynkami gospodarczymi - z dawnymi biurami zarządu, czworakami, magazynami, stodołami. Od strony drogi zlokalizowany został w XIX w. trzykondygnacyjny spichrz z bogato zdobionymi elewacjami.

Sama wieś Nieborów jest typową ulicówką z cechami dworskiej osady zakładanej, położonej na osi dwóch ośrodków dyspozycyjnych - dworu i kościoła. Po latach wieś rozbudowała się poza pierwotny układ ulic. Przy skrzyżowaniu dróg, w pobliżu głównej bramy wjazdowej do pałacu znajduje się zabytkowy budynek, wzniesiony w XIX w. w miejscu dawnego zajazdu, a przeznaczony do pełnienia funkcji użyteczności publicznej - jako siedziba wójta, areszt wiejski i ochronka dla sierot. Neogotycki kościół parafialny (ulożony w północnej części wsi) powstał w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XIX w. z fundacji Zygmunta Radziwiłła.

Park w Arkadii zawdzięcza swe istnienie Helenie Radziwiłłowej, która w obrębie wsi Łupi, nad rzeką o tej samej nazwie, postanowiła urządzić ogród romantyczno-sentymentalny (o pow. ok.15ha). Wieś Łupia należała do dóbr kościelnych, ale w roku 1778 została, w drodze zamiany, nabyta przez Radziwiłłów. Twórcą podstawowej koncepcji przestrzennej i architektonicznej Arkadii był architekt Szymon Bogumin Zug. Świątynia Diany, Dom

Arcykapłana, Dom Murgrabiego, Łuk Grecki, Domek Gotycki, Galeria Arkadowa, Jaskinia Sybilli, Akwedukt, brama dawnego cyrku to główne budowle parku z czasów jego pierwszego etapu rozwoju a jednocześnie te, które zachowały się do naszych czasów. W najbliższym otoczeniu parku, po drugiej stronie drogi wiodącej do Łowicza, znajdowały się zabudowania wsi i folwarku. 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. Ich atrakcyjność dla turystyki zwiększa bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów leśnych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a także bliskość miasta Łowicza.

Na terenie gminy Nieborów ochroną prawną zostały objęte następujące obiekty (zabytki wpisane do rejestru zabytków):

- 1) dawna rezydencja letnia Radziwiłłów w Arkadii (Park z pawilonami) dec. Nr 145/73 z 12 sierpnia 1967r. w tym:
 - park - dec. Nr 73A z 19 maja 1982r.
 - świątynia Diany - nr decyzji 538/74 z 12 sierpnia 1967r,
 - Dom Arcykapłana - nr decyzji 539/75 z 12 sierpnia 1967r,
 - Dom Murgrabiego - nr decyzji 540/76 z 12 sierpnia 1967r,
 - Łuk Grecki - nr decyzji 541/77 z 12 sierpnia 1967r,
 - Domek Gotycki - nr decyzji 542/78 z 12 sierpnia 1967r,
 - Galeria Arkadowa - nr decyzji 543/79 z 12 sierpnia 1967r,
 - Jaskinia Sybilli - nr decyzji 544/80 z 12 sierpnia 1967r,
 - Akwedukt - nr decyzji 545/81 z 12 sierpnia 1967r,
 - Brama Cyrku - nr decyzji 546/82 z 12 sierpnia 1967r,
- 2) aleje lipowe wzdłuż dróg Arkadia - Nieborów - Łasieczniki i Nieborów - Piaski - nr decyzji 1150/296 z 14 czerwca 1974r,
- 3) zespół dawnej rezydencji - pałac w Nieborowie - Nr decyzji 146/83 z dnia 12 sierpnia 1967r. w tym:
 - park pałacowy w Nieborowie - Nr decyzji 561/98 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawny Browar w osadzie pałacowej - Nr decyzji 547/84 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - oranżeria I - Nr decyzji 548/85 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - oranżeria II - Nr decyzji 549/86 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawny spichlerz - Nr decyzji 550/87 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - oficyna pałacowa - Nr decyzji 551/88 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawny dom oficjalisty (północny) - Nr decyzji 552/89 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawny dom oficjalisty (południowy) - Nr decyzji 553/90 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawna stajnia - Nr decyzji 554/91 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - budynek dawnej wozowni - Nr decyzji 555/92 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - budynek dawnego zarządu folwarku w Nieborowie - Nr decyzji 556/93 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - kuźnia - Nr decyzji 557/94 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawny chlew Nr decyzji 558/95 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - budynek gospodarczy w parku w Nieborowie - Nr decyzji 559/96 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - dawna obora - Nr decyzji 560/97 z dnia 12 sierpnia 1967r.
 - czworak - Nr decyzji 786 z dnia 27 lutego 1988r.
- 4) kwatera wojenna w Bednarach (na cmentarzu grzebalnym)- nr decyzji 881 z 14 kwietnia 1992r,
- 5) kościół p. w. Św. Macieja z cmentarzem przykościelnym w Bełchowie - Nr decyzji 973 z dnia 30.06.1994r.),
- 6) osada neolityczna w Dzierzgowie - Nr decyzji 1031/291 z dnia 22 listopada 1968r,
- 7) cmentarz wojenny żołnierzy polskich w Kompinie - Nr decyzji 911 z dnia 12 grudnia 1992r,

- 8) kościół p.w. Matki Boskiej Bolesnej w Nieborowie - Nr decyzji 521 z dnia 27 grudnia 1979r.
- 9) cmentarz rzymsko-katolicki w Nieborowie (Nr decyzji 802 z dnia 20.11.1991r.),
- 10) słup graniczny i dom dróżnika w Patokach - Nr decyzji 181/614 z dnia 24 sierpnia 1967r.

Poza wyżej wymienionymi obiektami i obszarami wpisanymi do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków wpisano poniższe obiekty i obszary posiadających cechy znaczące dla krajobrazu kulturowego

Arkadia w obszarze dawnej rezydencji letnia Radziwiłłów w Arkadii:

- brama czasu,
- brama historyczna,
- dom ogrodnika,
- dom Marii Konopnickiej,
- fragmenty lapidarialne,
- grobowce złudzeń,
- kapliczka na wzgórzu gotyckim,
- kolumna,
- mur z hermami,
- studnia,

We wsi Arkadia i Mysłaków:

- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku,
- kapliczka przy domu Nr 17,
- tama,

Bednary:

- cmentarz przykościelny,
- cmentarz rzymsko-katolicki,
- dom wielorodzinny Nr 43,
- dworzec kolejowy,
- kapliczka na rozdrożu,
- kościół par. Rzymsko-Kat. p.w. św. Małgorzaty i Macieja,
- stodoła murowana przy kościele,

Bełchów:

- cmentarz grzebalny,
- dworzec,
- kaplica pogrzebowa przy kościele,
- kapliczka przy domu Nr 41,
- kapliczka przy domu Nr 129.

Dzierzgów: - dom Nr 57,

- kapliczka przy domu Nr 7.

Julianów: - kaplica poświęcona poległym w latach 1919-1920.

Kompina:

- aleja prowadząca do cmentarza grzebalnego,
- cmentarz grzebalny,
- cmentarz przykościelny,
- domy Nr 19, 79, 81, 91,
- kapliczka obok domu Nr 90,
- kapliczka obok domu Nr 42,
- kapliczka w murze ogrodzenia plebanii,
- kościół,
- most drewniany na drodze do Bednar,
- plebania,
- stajnia w zagrodzie Nr 9,
- stajnia przy domu Nr 91.

We wsi Nieborów:

- cmentarz przykościelny przy kościele par. p.w. MB Bolesnej,

- dom ludowy,
- figura przy domu Nr 38,
- figura przy domu Nr 81,
- kapliczka przy drodze do Nieborowa Wschodniego,
- plebania,
- zajazd,
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego,
- strefa ochrony krajobrazu założenia Arkadia – Nieborów.

W obrębie obszaru zespołu dawnej rezydencji - pałac w Nieborowie:

- kapliczka przy pałacu,
- kapliczka w obrębie zabudowy pałacowej,
- wartownia przy bramie do pałacu.

Patoki: - kapliczka.

Karolew: - cmentarz, ewangelicki.

Sypień: - dom Nr 36 i kapliczka.

Obiekty te wskazane są do ochrony w celu zachowania formy architektonicznej. Również otoczenie tych obiektów winno być zagospodarowane z uwzględnieniem warunków ekspozycji.

Istnieją podstawy merytoryczne (unikatowy w skali europejskiej) do wpisu zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami - na listę pomników historii. Stosownie do obowiązujących unormowań prawnych wszelkie działania inwestycyjne wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków, jak również inwestycje prowadzone na obszarach stanowisk archeologicznych podlegają nadzorowi ze strony wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.6. Warunki i jakości życia mieszkańców.

O rzeczywistej kondycji życia mieszkańców danego regionu a także jego potencjale rozwojowym i atrakcyjności zewnętrznej świadczy poziom życia mieszkańców oraz stan i jakość infrastruktury społeczno-technicznej regionu. Jest to o tyle istotne, że potencjał małej społeczności zależy w stopniu bezpośrednim właśnie od najbliższych udogodnień, uwarunkowań „dnia codziennego”. Warunki, poziom i jakość, życia mieszkańców podlegają wpływom różnych czynników. Poczucie komfortu oraz bezpieczeństwa jest subiektywną wartością, z którą wiążą się następujące czynniki:

- wysokość zarobków,
- warunki pracy,
- poziom wykształcenia i dostępność do ośrodków edukacji,
- dostęp do placówek służby zdrowia i usług medycznych,
- warunki i zasoby mieszkaniowe,
- wskaźnik przestępczości,
- sytuacja drogowa.

W mieście Łowiczu funkcjonują podstawowe obiekty infrastruktury społecznej wpływające na komfort i jakość życia mieszkańców gminy. Należą do nich: siedziba państwowej straży pożarnej, siedziby banków, samorządowe instytucje społeczne, obiekty oświaty szczebla ponad gimnazjalnego, stadiony sportowy, sklepy, niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej.

Zupełnie odrębną płaszczyzną tyjącą się jakości życia, ale pośrednio wpływającą na warunki życia w danej społeczności jest poziom bezpieczeństwa publicznego. Nad bezpieczeństwem mieszkańców i trzymaniem porządku w gminie Łowicz czuwa Komenda Powiatowa Policji w Łowiczu. Ponadto w powiecie łowickim działają Centra Reagowania Kryzysowego, które powołane są do zbierania informacji o zagrożeniach, ich przetwarzania i reagowania na występujące zagrożenia, co pozwala na racjonalizację wykorzystania wszystkich podmiotów działających w sferze ładu, porządku i bezpieczeństwa oraz prowadzenia akcji ratunkowych.

Na terenach gminy pogorszenie jakości życia i zdrowia ludzi może nastąpić w obszarach oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych - drogi krajowe Nr 92 i 70, oraz linie

kolejowe. Należy przyjąć, że pas terenu o szerokości od 100m do 150m licząc od krawędzi drogi krajowej Nr 92 i Nr 70 oraz pas terenu o szerokości 40m od torów kolejowych nie jest odpowiedni dla stałego przebywania ludzi. Przekroczenia emisji toksycznych spalin samochodowych, hałasu i wibracji stanowią o zagrożeniu dla zdrowia ludzi. Pas drogowy autostrady A2 na odcinkach stycznych do zabudowy jest izolowany ekranami akustycznymi. Tereny nieizolowane są niezabudowane.

Na pozostałym obszarze nie występują czynniki obniżające jakość środowiska zamieszkania. Na pozostałych fragmentach w terenach zabudowanych nie występują elementy obniżające jakości życia i stanu zdrowia mieszkańców z wyjątkiem terenów doliny Bzury i Skierniewki gdzie warunki klimatyczne i hydrograficzne (możliwość podtopień wodami powodziowymi) stwarzają warunki negatywne dla stałego pobytu ludzi.

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wiążą się z problematyką obszarów o negatywnych warunkach omówioną w rozdziale 2.6 oraz z odpornością zabudowy na zagrożenia nadzwyczajne (pożar, powódź).

Podstawowe miejsca zagrożeń ludności to:

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

Z analizy stanu zabudowy wynika ocena o znacznej odporności pasm zabudowy na wypadek pożaru. Budynki w większości są murowane o pokryciach dachu nierozprzestrzeniających ogień. Nie występują zagęszczenia zabudowy ułatwiającej rozprzestrzenianie ognia a zaistniałe wypadki pożarów w siedliskach ograniczone były do budynku, w którym pożar został wywołany.

Zgodnie z ustaleniami "Planu operacyjnego ochrony przeciwpowodziowej powiatu łowickiego" - styczeń 2002 oraz studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej (Etap I) MGGP S.A. - 2007r, na terenie gminy Nieborów wyróżniono następujące obszary szczególnego zagrożenia, powodzią (zalania lub podtopienia wodami o prawdopodobieństwie 1%):

- tereny użytków zielonych w dolinie rz. Bzury i dolnym odcinku rz. Skierniewki,
- odcinki dróg lokalnych (Patoki - Karolew, Kompina - Bednary, Mysłaków Brzozówek - Mysłaków Stara Wieś),
- otoczenie stawów rybackich w Mysłakowie (same stawy są chronione gołbami),
- fragmenty zabudowy położonej w strefie krawędziowej dolin rzecznych (podtopienia o głębokości od 0,5m) wsi Janowice, Bednary Wieś i Mysłaków i pojedyncze siedliska w Bobrownikach zbliżone do dopływów rzeki Skierniewki.

W strefie zalewu o głębokości powyżej 0,5m nie występują budynki. Zagrożenie mienia ludności może wystąpić jedynie w sytuacji wystąpienia wylewów letnich i dotyczyć będą zniszczenia pokosów traw pozostawionych na łąkach. Przyjmując za podstawę delimitacji terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wodami o prawdopodobieństwie występowania 2% należy stwierdzić że wskazane obszary podtopień (wsi Janowice, Bednary Wieś, Mysłaków i pojedyncze siedliska w Bobrownikach) będą niezagrażone a wody powodziowe będą się mieścić w granicach użytków zielonych dolin rzecznych.

2.8. Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Poniższe zestawienie zderza uwarunkowania dające szansę rozwoju z uwarunkowaniami działającymi hamująco (uwarunkowania progowe) na rozwój gminy w poszczególnych obszarach życia gminy.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
1. Otoczenie gminy 1.1. Położenie w systemie osadniczym kraju	<ul style="list-style-type: none"> - położenie w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, - położenie na trasach ruchu kołowego rangi ponadregionalnej oraz na trasach turystyki międzynarodowej i krajowej, - położenie przy węźle autostrady A2 z drogą krajową Nr 70, 	
1.2. Otoczenie polityczne i prawne		- prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzania państwem,
1.3. Warunki makroekonomiczne		<ul style="list-style-type: none"> - duży wpływ tempa rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój gminy, - uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa,
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem	- gmina sąsiednia - m. Łowicz pełni obsługę ludności w zakresie funkcji ponad-gminnych w tym szkolnictwa średniego i wyższego, administracji powiatowej, służby zdrowia,	
1.5. Polityka przestrzenna państwa.	<ul style="list-style-type: none"> - powiązanie obszaru gminy liniami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury technicznej i w tym sieciami elektro-energetycznymi opartymi o główne punkty zasilania w Łowiczu, - utrzymanie gazociągu przesyłowego ze stacją redukcyjną w Łowiczu, - utrzymanie gęstej sieci dróg obsługująca również ruch lokalny, - utrzymanie na terenie gminy terenów zamkniętych (kolejowych), 	<ul style="list-style-type: none"> - wzrost wskaźnika ruchu na drogach krajowych średnio 20% na 5 lat, - modernizacja szlaków kolejowych Łowicz-Sochaczew i Łowicz-Skierniewice z ograniczeniem przejazdów przy jednoczesnym braku realizacji przepustów gospodarczych i wiaduktów,
1.6. Polityka przestrzenna samorządu.	- tereny promowane do zabudowy w większości wyposażone w miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,	
2. Potencjał demograficzno-społeczny	<ul style="list-style-type: none"> - duża w skali rejonu liczba ludności (w porównaniu do innych gmin ziemskich), - stabilizacja liczby mieszkańców w gminie o zróżnicowanym tempie zmian zarówno w ujęciu czasowym jak i przestrzennym z tendencją do wzrostu, 	- postępujące „starzenie” się ludności w stopniu równym innym obszarom rolniczym rejonu,
3. Finanse publiczne	<ul style="list-style-type: none"> - tendencja wzrostowa dochodów własnych gminy w ostatnim pięcioleciu, - tendencja wzrostu dotacji i subwencji w ostatnim pięcioleciu, 	

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
4. Gospodarka lokalna	<ul style="list-style-type: none"> - umiarkowana skala zjawiska bezrobocia wśród ludności gminy, z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą, - występowanie zakładów produkcyjno-usługowych z tendencją do zwiększania ich liczby, 	<ul style="list-style-type: none"> - małe zróżnicowanie branżowe gospodarki gminy z dominującą pozycją rolnictwa, i usług
4.1. Rolnictwo	<ul style="list-style-type: none"> - występowanie wieloprzestrzennych, jednorodnych obszarów rolniczych o dobrych warunkach glebowych (III i IV klasy) w północnej i centralnej części gminy, - prywatna własność prawie wyłączną formą władania gruntami rolnymi, 	<ul style="list-style-type: none"> - średnio nie najlepsza jakość gruntów
4.1. Rolnictwo	<ul style="list-style-type: none"> - korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych, - utrwalona specjalizacja produkcji rolniczej: <ul style="list-style-type: none"> -hodowla bydła i trzody chlewnej, - upraw sadowniczych (Kompina i Patoki), - stosunkowo wysoki poziom zainwestowania terenów rolnych i gospodarstw (średni stopień zmeliorowania terenów rolnych, duży odsetek budynków inwentarskich o dobrych stanach technicznych, wysoki wskaźnik wyposażenia w techniczne środki produkcji, dobra dostępność komunikacyjna terenów, pełne zaopatrzenie w energię i wodę), 	
4.2. Produkcja pozarolnicza	<ul style="list-style-type: none"> - duża ustabilizowana liczba podmiotów rejestrujących działalność gospodarczą, - występowanie zakładów produkcyjnych z własną bazą o znacznej wartości zainwestowania. 	<ul style="list-style-type: none"> - brak „dużych” podmiotów gospodarczych zatrudniających wielu pracowników oraz charakteryzujących się stabilnością w prowadzonej działalności, - mała stabilność podmiotów podejmujących działalność gospodarczą,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
4.3. Usługi	<ul style="list-style-type: none"> - bliskie położenie miejskiego ośrodka, skupiającego większość obiektów usługowych, gwarantujących obsługę ludności w zakresie ponadpodstawowym i częściowo podstawowym, - sprywatyzowane usługi osobiste i handlu, - zmodernizowana baza szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, - możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnej w oparciu o walory przyrodnicze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Zespół Pałacowo-parkowy Nieborów-Arkadia, ukierunkowanej na wypoczynek świąteczny, - możliwości rozwoju funkcji obsługi podróżnych przy trasach komunikacyjnych, 	
5. Dziedzictwo kulturowe	<ul style="list-style-type: none"> - występowanie atrakcyjnych po względem turystycznym, obiektów zabytkowych, - potencjalny pomnik historii obejmujący zespół pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami, 	
6. Jakość środowiska.	<ul style="list-style-type: none"> - w stanie istniejącym brak stałego zagrożenia degradacją środowiska przyrodniczego, zarówno ze strony czynników wewnątrz-gminnych jak i czynników zewnętrznych, - warunki solarne wyróżniające się wysokim usłoneczeniem (z roczną sumą całkowitego promieniowania słonecznego - 86,3 kcal/cm², ze wskaźnikiem usłonecznienia względnego średnio w roku - 37%), stosunkowo dużą ilością dni pogodnych (miesięcznie 6,6), stosunkowo małym zachmurzeniem, - wysoki wskaźnik termiczny (23 stopnie C, długi okres bezmroźny w roku (231 dni), - długi okres wegetacyjny - 214 dni, przy długim lecie oraz krótkiej lub średniej zimie, 	<ul style="list-style-type: none"> - niedobór opadów atmosferycznych, wyrażający się średnioroczną sumą opadów atmosferycznych od 525 mm do 550 mm, niską - średnioroczną sumą dni z opadem 135,7, także wysoką częstotliwością występowania ciągów bezopadowych (okresów posusznych), - wysoką wartość rocznej sumy parowania terenowego, co jest również przyczyną okresowych deficytów wody w glebie (rocznie od 500 do 520 mm).
6.1. Obszary chronione	<ul style="list-style-type: none"> - prawna ochrona przyrodniczo wartościowych obszarów położonych na terenie gminy w tym parku krajobrazowego i obszarów chronionego krajobrazu, o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i krajobrazowego wchodzącego w skład ponadregionalnych systemów przyrodniczych, 	

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
6.2. Zasoby geologiczne	- udokumentowane złoża kopalin pospolitych w Nieborowie – ility nie posiadają znaczenia gospodarczego.	
6.3. Wartość gleb	- koncentracja chronionych gruntów rolnych (klasy II do IV) w północnej i centralnej części gminy,	- odsetek użytków rolnych klas bonitacyjnych od II do IV w wielkości poniżej 50%,
6.4. Stan środowiska przyrodniczego.	- zanieczyszczenie powietrza mieści się w granicach 30% do 50% normy dopuszczalnej, - duże możliwości dolesień gruntów rolnych w południowej części gminy,	- pozaklasowy stan czystości wód głównych rzek, - lokalne zanieczyszczenia wód w rowach melioracyjnych, zrzutami ścieków komunalnych i środkami produkcji rolniczej - przekroczenia norm zanieczyszczeniami komunikacyjnymi gruntów i wód powierzchniowych wzdłuż dróg krajowych,
6.5. Zagrożenia.	- tereny położone poniżej poziomu powodziowej wody dwustuletniej są pozbawione zabudowy i zajmują obszar trwałych użytków zielonych,	- z uwagi na przewóz ładunków niebezpiecznych liniami kolejowymi i drogami krajowymi, na obszarach przyległych mogą wystąpić chwilowe zagrożenia środowiska , wywołane zdarzeniami o charakterze katastrof, - pasy terenu sąsiadujące z drogami krajowymi, liniami kolejowymi będą wykazywać stałą tendencję wzrostu zanieczyszczeń środowiska ze strony komunikacyjnych, - gęsta sieć linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wymaga utrzymania użytkowania terenów pod liniami w formie upraw rolnych,
7. Władanie terenem gminy.	- dominująca pozycja własności prywatnej w strukturze władania gruntami,	- znaczne rozdrobnienie własności gruntowych mierzone liczbą działek geodezyjnych i ich przeciętną powierzchnią, - dominujący wydłużony kształt działek będących odrębną własnością,
8. Stan zabudowy i zagospodarowania terenu	- równomierne rozmieszczenie zabudowy osadniczej na obszarze całej gminy, o dominującej funkcji rolniczej, - tendencja do dogęszczania istniejących ciągów zabudowy zagrodowej, budynkami o funkcji nierolniczej (skala zjawiska różna w poszczególnych miejscowościach gminy), - zakończona budowa systemu zaopatrzenia w wodę, - znaczna gęstość sieci elektroenergetycznych ze stacjami transformatorowymi,	

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
(cd)	<ul style="list-style-type: none"> - bliskie (Łowicz) położenie stacji redukcyjna gazu umożliwiła szybką gazyfikację gminy, - stosunkowo dobra jakość i gęstość dróg, - dobre skomunikowanie obszaru gminy poprzez krajową sieć dróg z węzłem A2 	
8.1. Struktura osadnicza	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa miejscowości uformowana w pasma przydrogowe o jedno lub dwustronnej zabudowie, - zabudowa nie obciąża kosztami wyposażenia w sieć dróg dojazdowych, 	<ul style="list-style-type: none"> - pasmowa zabudowa utrudnia wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej z uwagi na znaczne wydłużenie sieci,
8.2. Warunki mieszkaniowe	<ul style="list-style-type: none"> - zasoby mieszkaniowe występują przede wszystkim w zabudowie zagrodowej oraz w równym stopniu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. 	<ul style="list-style-type: none"> - zróżnicowana wartość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych miejscowościach, - znaczne, nasilenie budowy domów mieszkalnych.

Wpływ uwarunkowań na kształtowania kierunków rozwoju.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu.
3	Stan środowiska, w tym:	
3.1.	- stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, występowanie znaczących obszarów gruntów rolnych wysokiej jakości,	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu: <ul style="list-style-type: none"> - obszarów rozwoju produkcji rolniczej o ograniczonej zabudowie lub wyłączonych z zabudowy, - obszarów rozwoju produkcji leśnej w tym terenów do zalesienia.
3.2.	- udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych,	Uwarunkowania decydują możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.3.	- wymogi ochrony środowiska i przyrody,	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (chronionego krajobrazu, parku krajobrazowego) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych)
3.4.	- wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu zabudowy do ukształtowanych pasm zabudowy w miejscowościach poza ośrodkiem gminnym.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym: <ul style="list-style-type: none"> - zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia cmentarzy, - utworzenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wokół parku w Arkadii i zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do dróg krajowych.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój sfery produkcji i usług bazującej na zbliżeniu do podstawowej sieci dróg (krajowych) oraz węzła "Nieborów" na autostradzie A-2.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania nie ograniczają rozwoju przestrzennego zabudowy i rolnictwa.
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	Uwarunkowania wymagają: - ochrony udokumentowanych złóż geologicznych z wykluczeniem eksploatacji na obszarach zabudowy, - określenia kierunku rozwoju umożliwiającego eksploatację złoża oraz zasad rekultywacji.
10	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Uwarunkowania ograniczają możliwości promowania terenów do zabudowy z uwagi na braki uzbrojenia terenu.

Wpływ Samorządu na powyższe sfery posiada różne formy. Może się przejawiać poprzez:

- a) kierowanie środków budżetowych na konkretne realizacje infrastrukturalne (społeczne czy techniczne) - forma bardzo ograniczona z uwagi na szczupłość środków i duży udział w budżecie pozycji przeznaczanych na bieżące funkcjonowanie sfery socjalnej i komunalnej gminy,
 - b) pozyskiwanie środków pozabudżetowych, w tym i przewidzianych na realizację zadań rządowych na obszarze gminy oraz środków w ramach programów pomocowych (Środki Unii Europejskiej), co jest warunkowane prawidłowym funkcjonowaniem systemów ponadlokalnych (np. na budowę sieci gazowej, przebudowę tras dróg krajowych itp),
 - c) promocję realizacji inwestycji przy pomocy kapitału prywatnego poprzez:
 - aktywną gospodarkę gruntową,
 - ułatwienia i ulgi podatkowe,
 - powiązanie ułatwień i ulg z polityką zatrudnieniową własnego potencjału roboczego,
 - realizację inwestycji wspólnych na zasadach udziału kapitału prywatnego i budżetu,
 - d) przygotowanie atrakcyjnych ofert terenowych pod zabudowę, stymulujących rozwój gospodarki lokalnej i zmniejszających bezrobocie poprzez:
 - wyprzedzające określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych,
 - prowadzenie monitoringu podstawowych zjawisk zachodzących w przestrzeni gminy.
- Istotą takich działań jest wprowadzenie zasady ciągłości obserwacji, analizowania i diagnozowania, zapewniających coraz głębsze poznanie zjawisk oraz precyzyjniejszą diagnozę i trafniejsze decyzje.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

Misja rozwoju gminy.

"Kształtowanie gminy jako dynamicznie rozwijającego się, wielofunkcyjnego i zintegrowanego z regionem i miastem Łowicz, obszarem ziemskim:

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

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

Cele ekonomiczne obejmują:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój nowych małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych,
- rozwój usług o znaczeniu lokalnym,
- restrukturyzację rolnictwa.

Cele społeczne obejmują:

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

Cele przyrodnicze obejmują:

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

Cele kulturowe obejmują:

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu przyrodniczo – kulturowego,
- wpisanie na listę pomników historii, zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami.

Cele przestrzenne obejmują:

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

Podstawowym zadaniem Samorządu jest zabezpieczenie interesów publicznych społeczności, którą reprezentuje. Duża część tych działań jest osadzona w gospodarce przestrzennej, należą do nich:

- zapewnienie terenów dla inwestycji, w tym inwestycji publicznych,
- budowa systemów transportu i infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej,
- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- restrukturyzacja użytkowania terenów i ich zagospodarowanie,
- likwidacja terenów zdegradowanych.

Rolą Samorządu jest, określenie przedmiotu, rozmiaru i stopnia ochrony lokalnych interesów publicznych. Przewodnią myślą polityki przestrzennej, realizowanej na terenie gminy będzie dążenie do „równowagi rozwoju” a następnie do zachowania „równowagi rozwoju”. Pod pojęciem "równowagi rozwoju" należy rozumieć:

- wyrównywanie zaniedbań w rozbudowie systemów transportu w stosunku do poziomu motoryzacji i ruchliwości mieszkańców,
 - likwidowanie luki infrastrukturalnej wyrażającej się tym, że więcej jest terenów zabudowanych niż uzbrojonych (szczególnie w kanalizację sanitarną),
 - oczyszczanie takiej samej ilości ścieków i utylizacji takiej samej ilości odpadów, jaka jest produkowana,
 - poprawianie proporcji w strukturze terenów zurbanizowanych poprzez intensyfikację wykorzystywania terenów a tym samym zmniejszanie tempa ich przyrostu i rozproszenia,
 - zachowanie elementów krajowego (OCHK) systemu ekologicznego na terenie gminy.
- W ramach aktywnej polityki przestrzennej będą podejmowane inicjatywy i przedsięwzięcia służące poprawie jakości przestrzeni oraz uzyskania mocnej pozycji konkurencyjnej gminy względnie jej utrzymanie.

Będą to przede wszystkim decyzje planistyczne i realizacyjne, służące aktywizacji przestrzeni, to jest stymulowaniu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przyjętej strategii rozwoju.

Zadania związane z kierunkami rozwoju przestrzennego posiadają różną "wagę" oraz niejednakowy wpływ na tempo rozwoju.

Występują zadania związane z przekraczaniem "progów" rozwojowych, rozumianych jako potrzeby wykonania dużego wysiłku inwestycyjnego, umożliwiającego dalszy rozwój. Gmina stoi przed "progami" związanymi generalnie z ochroną środowiska i zapewnieniem pro-ekologicznej energii dla celów grzewczych.

Kontynuację budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, rozwiązanie problemu utylizacji odpadów oraz doprowadzenie gazu będą priorytetami rozwojowymi gminy. Powyższe priorytety posiadają jednocześnie wpływ na promocję gminy, a co za tym idzie na:

- rozwój funkcji zapewniających pracę i dochody mieszkańców,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych.

Istotnym dla rozwoju gminy jest wykorzystanie położenia na styku aglomeracji warszawskiej i łódzkiej oraz posiadanie terenów dobrze skomunikowanych drogami krajowymi Nr 2 i 70 oraz linią kolejową. Istotne jest położenie obszaru gminy:

- na styku z miastem Łowicz,
- w pobliżu węzła na autostradzie A2, umożliwiające aktywizację terenów w Nieborowie, Bełchowie i Dzierzgowie.

Uwarunkowania przekładają się na możliwości rozwojowe gminy i pozwalają przeprowadzić analizę atutów i słabości oraz szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy.

Atuty gminy to:

- tendencja do stabilizacji liczby ludności,
- umiarkowana na tle innych gmin, skala zjawiska bezrobocia wśród ludności,
- występujące tendencje do odchodzenia od rolnictwa jako głównego źródła pracy i utrzymania,
- średni poziom struktury agrarnej gospodarstw rolnych,
- zmniejszanie się liczby czynnych siedlisk zagrodowych, skorelowane z tendencją zwiększania się średniej wielkości gospodarstwa i powstawaniem siedlisk mieszkaniowo-usługowych,
- ogólnie dobra jakość zabudowy siedlisk rolniczych,
- istnienie warunków naturalnych o wysokich walorach sprzyjających rozwojowi rekreacji,
- utrzymująca się tendencja wzrostowa liczby podmiotów podejmujących działalność gospodarczą,
- średni ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

- w stanie istniejącym brak objawów degradacji środowiska w stopniu zagrażającym utratą równowagi przyrodniczej,
- brak na terenie gminy znaczących obiektów zaliczanych do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- własność prywatna podstawą rozwoju produkcji rolnej,
- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa,
- gęsta sieć stacji transformatorowych umożliwiająca zasilanie dodatkowych terenów budowlanych w miejscach ich skupienia,
- rozwinięta sieć telekomunikacyjna umożliwiająca zwiększanie liczby abonentów,
- znaczna wielkość arealów gospodarstw rolnych umożliwiająca zastosowanie w siedliskach przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem wód oczyszczonych do gruntu,
- posiadanie regulatora prawnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze gminy, dającego podstawę do koordynacji rozwoju przestrzennego,
- posiadanie atrakcyjnych obszarów pod względem przyrodniczym (Bolimowski Park Krajobrazowy) i kulturowym (zespół pałacowo-parkowy w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami).

Słabości gminy to:

- średni potencjał produkcyjny w sferze rolnictwa w szczególności w południowej części gminy,
- dominacja wydatków związanych z utrzymaniem oświaty i opieki społecznej,
- niewielka liczba zagród nowoczesnych, do których można wprowadzić intensywną produkcję rolniczą,
- niska lesistość i występowanie znacznych obszarów o monokulturze lasów sosnowych wymagająca wprowadzenia bioróżnorodności gatunkowej,
- występowanie obszarów o bardzo niskiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- możliwe lokalne zanieczyszczenia płytkich wód gruntowych oraz wód w rowach w efekcie zrzutów nieoczyszczonych ścieków bytowych i stosowania chemicznych środków produkcji rolniczej,
- możliwe wystąpienie zanieczyszczeń wód opadowych oraz wód powierzchniowych ściekami komunalnymi, gnojowicą i środkami chemicznymi używanymi do produkcji rolnej,
- kolizje przebiegu drogi krajowej Nr 70 z zabudową mieszkaniową,
- stosunkowo gęsta sieć dróg powiatowych i gminnych charakteryzująca się zaniżonymi parametrami pasa drogowego i jezdni,
- brak ścieżek rowerowych.

Szanse gminy to:

- przebieg poprzez obszar gminy dróg krajowych Nr 92 i 70,
- Węzeł „Skierniewice” na autostradzie A2,
- bliskie położenie chłonnych rynków zbytu w Łowiczu, Łodzi i Warszawie,
- możliwość pozyskania pozabudżetowych środków pomocowych krajowych i zagranicznych na rozwój rolnictwa,
- dekoncentracja działalności gospodarczej w miastach (wysokie ceny ziemi, wysoka cena siły roboczej, wysokie ceny mieszkań) z przechodzeniem podmiotów i ludności do gmin podmiejskich i gmin dobrze skomunikowanych,
- rosnące zainteresowanie tradycjami i kulturą obszarów wiejskich,
- obszary chronionego krajobrazu posiadające szczególne walory rekreacyjno-wypoczynkowe, umożliwiające promowanie agroturystyki,
- zespół pałacowo-parkowy w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami promujące rozwój usług turystycznych,
- nie występowanie emisji zanieczyszczeń z obszarów sąsiednich, powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych,
- układ dróg powiatowych i gminnych jest dostatecznie gęsta i zabezpiecza podstawowe połączenia pomiędzy poszczególnymi miejscowościami a Łowiczem,

- dostępność środków pomocowych na rozwój sieci dróg i infrastruktury technicznej.

Zagrożenia gminy to:

- duże uzależnienie tempa rozwoju gospodarczego gminy od tempa rozwoju kraju,
- uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa (ca 60%),
- niepewność warunków funkcjonowania polskiej gospodarki rolnej i przetwórstwa owoców i warzyw w strukturach Unii Europejskiej z konsekwencją poniesienia wysokich nakładów przystosowawczych,
- migracja stała mieszkańców o najwyższej aktywności i najwyższych kwalifikacjach do Warszawy i Łodzi lub krajów Unii Europejskiej,
- malejące zainteresowanie inwestorów i pracodawców siłą roboczą o niskim poziomie wykształcenia,
- malejące środki na aktywizację zawodową bezrobotnych,
- obciążanie gmin dodatkowymi zadaniami bez zabezpieczenia finansowego,
- bardzo mała lesistość gminy pomimo występowania gleb słabych,
- narastająca konkurencja w pozyskiwaniu inwestorów z zewnątrz,
- podnoszenie "poprzeczki" w oferowaniu warunków i standardów dla inwestorów,
- występujące zanieczyszczenia (drogi Nr 92 i 70 w zakresie powietrza, zanieczyszczenia gleb, ponadnormatywnego hałasu i wibracji),
- zagrożenia nadzwyczajne, jakie mogą wystąpić wzdłuż linii kolejowych oraz dróg krajowych i wojewódzkich z uwagi na przewozy ładunków niebezpiecznych oraz w otoczeniu rurociągu naftowego.

Atuty i słabości oraz szanse i zagrożenia określone powyżej przekładają się wprost na kierunki rozwoju przestrzennego i mają wpływ stymulujący lub hamujący stosownie do ich treści.

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

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

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

Kierunki zmian w sieci osadniczej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Zmiany przeznaczenia terenów zostały określone w obowiązujących planach miejscowych. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

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

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

- w sferze produkcji rolniczej:

- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary R1 i R2) o podstawowym znaczeniu podlegać będą ochronie,
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,

- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych w Łowiczu oraz produkty na rynek aglomeracji łódzkiej i warszawskiej,
- zmniejszanie areалу gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie (rezygnacja z inwestowania rolniczego w terenach nie rekompensujących poniesionych nakładów),
- **w sferze produkcji nierolniczej:**
 - promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
 - przygotowanie oferty w postaci strategicznych terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym z siecią dróg krajowych i autostradą A2 (Kompina, Bełchów, Dzierzgow).
- **w sferze usług:**
 - utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi niewielkimi zakładami produkcyjno-usługowymi,
 - utrzymanie istniejącej sieci usług podstawowych (szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne, kultury) z dostosowywaniem sieci do aktualnego stanu demograficznego i społecznego.

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

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

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

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

Symbol	Kierunek rozwoju
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy zagrodowej.
MZ	Obszary zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.
MZ,ZL	Obszary zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zielenią leśną.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
U,ZL	Obszary usług o znaczeniu lokalnym z zielenią leśną.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BP,ZL	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z zielenią leśną.
BPR	Obszary zabudowy fermowej o wielkości powyżej 60DJP
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronionej.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.

Symbol	Kierunek rozwoju
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
ZL	Obszary leśne.
ZL,B	Obszary leśne w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego z zabudową określoną ustaleniami planów miejscowych.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZP	Obszary zieleni parkowej
W	Obszary wód śródlądowych i rzeki.
ZL(EK)	Użytek ekologiczny w lasach.
RZ(EK)	Użytek ekologiczny na trwałych użytkach zielonych.

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

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
B1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej. Rozwój sfery usługowej i techniczno-produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym. 	<ul style="list-style-type: none"> - nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 20DJP.
B2	Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym. 	<ul style="list-style-type: none"> - nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 40DJP.
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja obiektów związanych z produkcją roślinną i zwierzęcą z niezbędnymi obiektami do funkcjonowania zabudowy zagrodowej, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym. 	<ul style="list-style-type: none"> - nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej do 60DJP.
MZ	Rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach chronionych.	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach o zagospodarowaniu z udziałem powierzchni biologicznie czynnej minimum 90. 	<ul style="list-style-type: none"> - ograniczenie realizacji obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska do sieci i urządzeń obsługujących zabudowę.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
MZ,ZL	Rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach chronionych.	- dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach o zagospodarowaniu z udziałem powierzchni biologicznie czynnej minimum 90 i zachowaniem użytków leśnych.	- ograniczenie realizacji obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska do sieci i urządzeń obsługujących zabudowę.
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie istniejących obiektów usług w tym między innymi: oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia, sportu i rekreacji, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
U,ZL	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych z zachowaniem użytków leśnych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
BP	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, obsługi technicznej motoryzacji, magazynów, hurtowni.	- nie wskazana realizacja zabudowy mieszkaniowej.
BP,ZL	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, obsługi technicznej motoryzacji, magazynów, hurtowni z zachowaniem użytków leśnych.	- nie wskazana realizacja zabudowy mieszkaniowej.
BPR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	- realizacja obiektów produkcji zwierzęcej,	- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej.
R1	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 150m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych.	- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.
R2	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektr. opartych na energii słonecznej.	- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
R3	Utrzymanie ekstensywnej produkcji rolniczej. Zwiększenie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> - grunty rolne o niskiej jakości (klasy V i VI) do zalesienia, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 160 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, oraz opartych na energii wiatrowej w obrębie określonych rysunkiem studium stref ochronnych, 	<ul style="list-style-type: none"> - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy V do VIz, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.
ZP	Zachowanie zieleni parkowej.	- zagospodarowanie i zabudowa na warunkach konserwatorskich.	- zakaz realizacji obiektów naruszających warunki konserwatorskie.
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek.	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania. 	<ul style="list-style-type: none"> - tereny wyłączone spod zabudowy. - zakaz zalesień.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
ZL,B	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej. Zapewnienie funkcjonowania przejść dla zwierząt nad (pod) pasem drogowym autostrady A2	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa ograniczona do terenów wskazanych ustaleniami planów miejscowych, - - gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów. 	- zakaz realizacji budynków na terenach nie wskazanych do zabudowy planami miejscowymi z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej w istniejących siedliskach rolniczych i gospodarki leśnej.
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	<ul style="list-style-type: none"> - ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji budynków z wyjątkiem o funkcji pogrzebowej, - istniejący drzewostan do zachowania.
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej.	

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
ZL(EK)	Zachowanie środowiska przyrodniczego.	- zachowanie użytku ekologicznego w środowisku leśnym.	- zakaz realizacji obiektów ingerujących w środowisko przyrodnicze.
RZ(EK)	Zachowanie środowiska przyrodniczego.	- zachowanie użytku ekologicznego w środowisku trwałych użytków zielonych.	- zakaz realizacji obiektów ingerujących w środowisko przyrodnicze.

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

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej na obszarze BPK i jego otuliny.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych i pozostałych do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) nachylenia połaci dachowych budynków od 30⁰ do 45⁰,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 65% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 60% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 65% w zabudowie usług sportu i rekreacji, - 40% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, - 70% dla zabudowy rekreacji indywidualnej, <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,</p> <p>e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p> <p>f) powierzchnia działki budowlanej nowego podziału dla zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, minimum 1000m², - produkcyjno-usługowej minimum 2000m², - rekreacji indywidualnej minimum 2000m².
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej poza obszarem BPK i jego otuliny.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 5% do 100%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,</p> <p>e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p>

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji na obszarze BPK i jego otuliny.	<p>a) wskaźniki jak dla strefy B1 w obszarze BPK,</p> <p>b) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP,</p> <p>c) dopuszczalna wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>d) wysokość budynków produkcyjnych do 12m.</p>
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji poza obszarem BPK i jego otuliny	<p>a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej, <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>e) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,- wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>f) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP,</p> <p>g) dopuszczalna wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>h) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m².</p>
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
MZ, MZ,ZL	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zielenią leśną	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej, minimum 90%,</p> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</p> <p>e) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,</p> <p>f) istniejące użytki leśne do maksymalnego zachowania z regulacją granicy użytku,</p> <p>g) wielkość działek budowlanych minimum 0,3ha</p>

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
symbol	nazwa.	
U	Obszary usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%, c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400m ² , d) wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów dostosowane do rodzaju przeznaczenia i funkcji obiektów budowlanych.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%.
BP,ZL	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%, e) istniejące użytki leśne do maksymalnego zachowania z regulacją granicy użytku, f) zachowanie zadrzewień śródpolnych nie będących lasami.
BPR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronionej.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	Wskaźniki jak dla strefy B2 dotyczące zabudowy w zagrodach.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	Wskaźniki jak dla strefy B3 dotyczące zabudowy w zagrodach.
ZR	Obszary zieleni rekreacyjnej.	- wysokość budynków do 2 kondygnacji w tym druga w poddaszu użytkowym, - udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, - wielkość działek budowlanych minimum 0,2ha.

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

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

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

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

Budowa sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na terenach położonych w obszarach R1 i RZ, przy czym realizacja linii napowietrznych wymaga szczególnego uzasadnienia, z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

3.5. Obszary ochrony środowiska.

3.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy:

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

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

Obszar rezerwatu "Polana Siwica"

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

Aktem prawnym powołującym rezerwat wprowadzono zakazy:

a) o charakterze porządkowym:

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

b) mające odniesienie w procesie zagospodarowania przestrzennego:

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

Obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

W granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdują się:

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

Park utworzono w celu ochrony:

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

W otoczeniu obszaru PARKU (pas terenu o szerokości 200m po zewnętrznej stronie granic PARKU) utworzono otulinę w której zagospodarowanie jest podporządkowane ochronę komponentów środowiska w samym parku. Szczególne warunki zagospodarowania, określa plan ochrony zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z ustaleniami planu ochrony wymagane jest zastosowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania określonych w rozdziale 3.3. STUDIUM.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Nieborów",

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

Dla obszaru wprowadzono między innymi zakazy o charakterze porządkowym:

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

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

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej".

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej".

znajdują się fragmenty obszarów wsi: Patoki, Kompina, Karolew, Bednary Kolonia, Bednary, Janowice, Mysłaków, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgowek, Nieborów i Piaski.

Przedmiotem ochrony OBSZARU jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych doliny rz. Bzury i Skierniewki (Łupi). Fragmenty Obszaru położone na terenie gminy wchodzi w skład sieci europejskiej i krajowej obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

- a) ekosystemy leśne, poprzez:
 - utrzymanie ciągłości i trwałości kompleksów leśnych,
 - utrzymanie trwałych użytków zielonych jako podstawowego siedliska stanowiącego o zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru,

- zwiększanie lesistości, w szczególności poprzez zalesianie terenów porolnych na obszarach, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to uzasadnione, z kształtowaniem racjonalnej granicy polno-leśną i tworzeniem ciągłych obszarów leśnych umożliwiających migrację dużych ssaków (Obszary R3 na rysunku studium i grunty klasy VI w pozostałych obszarach),
- utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych (olsach), budowę obiektów małej retencji w tym zbiorników wielofunkcyjnych wpływających na zwiększenie różnorodności biologicznej w otaczających lasach,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz ścieżki edukacyjne, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

b) ekosystemy lądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- ograniczenie zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne, minimalizację mechanicznej uprawy gleb na użytkach zielonych,
- dostosowanie terminów zabiegów agrotechnicznych do cyklu bytowania zbiorowisk fauny a w szczególności ptaków,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochronę zadrzewień, zakrzewień oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez zakładanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i towarzyszących zabudowie, ochronę drzew pomnikowych i obejmowanie tą formą ochrony nowych okazów,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- utrzymywanie melioracji wodnych w ramach racjonalnej gospodarki rolnej z wykluczeniem odwadniania obszarów wodo-błotnych, torfowisk i obszarów źródliskowych,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych i składowania odpadów, rekultywacja terenów po-wyrobiskowych z utrzymaniem wyrobisk na których wykształciły się biocenozy o znacznej różnorodności,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych korytarzy ekologicznych w szczególności wzdłuż rz. Bzury, Skierniewki i Rawki,

c) ekosystemy wodne, poprzez:

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

W obszarze wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych zakazów:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem:

- urządzeń wodnych,
- obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,

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

Użytki ekologiczne.

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

Pomniki przyrody.

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

Wody powierzchniowe.

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

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

Grunty rolne klasy II do IV.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy (B2) do głębokości nie przekraczającej 100m. od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw rolniczych lub ogrodniczo-

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

Lasy.

Większość zasad zagospodarowania dotyczących przeważających części kompleksów leśnych sformułowano w treści niniejszego rozdziału, dotyczącego obszaru chronionego krajobrazu oraz Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach, o ochronie przyrody oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Szczególnym rygorom podlegają lasy w granicach obszarów chronionych. Ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na:

- prowadzeniu trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do ukształtowania struktury lasów oraz ich zdolności do spełniania wszystkich funkcji ochronnych i gospodarczych,
- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości w obszarach R3 określonych na rysunku studium, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarzab pospolity, kruszyna tarnina,
- utrzymania produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymania i wzmacniania długofalowych i wielostronnych korzyści społeczno-ekonomicznych płynących z lasów,
- zaniechaniu zalesiania polan śródleśnych mających znaczący wpływ na różnorodność biologiczną kompleksów.

Złoże geologiczne.

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

3.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

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

Na obszarze gminy Nieborów wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku form terenu wywołujące napięcia w odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinie Bzury a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
 - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:

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

3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasadą rozwoju przestrzennego gminy będzie ochrona tych wartości kulturowych, które podnoszą jego atrakcyjność i promują rozwój funkcji turystyczno-krajoznawczej. Najbardziej cenne elementy zagospodarowania skupione są w Nieborowie (zespół pałacowo - parkowy) i Arkadii (zespół parkowy). Obszary te jak i obszary położone w odległości do 100m. od obiektów zabytkowych podporządkowane są rygorom ochrony konserwatorskiej.

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

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

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

- a) na terenach lub fragmentach terenów, które położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych,
- b) na terenach lub fragmentach terenów położonych w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego w czasie ich realizacji,
- c) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,
- d) ograniczenie inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych a w sytuacji wystąpienia takiej konieczności, przeprowadzania ratowniczych badań

wykopaliskowych przed podjęciem działań inwestycyjnych na warunkach właściwych przepisów,

- e) na sąsiadujących ze stanowiskami archeologicznymi terenach, obowiązuje zasada ustanawiania nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych, na warunkach określonych szczególnymi przepisami,

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

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

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

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

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

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

Postulowane granice „pomnika historii” obejmują obszary:

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

Warunki planistyczne zachowania warunków ekspozycji „pomnika historii”.

- a) pas terenu określony granicami „pomnika historii” są jednocześnie strefą ekspozycji obiektów zabytkowych położonych w obszarze,

- b) w strefach ekspozycji zabytkowej alei lipowej na odcinku Arkadia-Nieborów i Nieborów-Łasieczniki plany miejscowe winny uwzględnić:
- zakaz lub znaczące ograniczenie realizacji budynków,
 - zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, konkurującej skalą i przysłaniającej wgląd na ciągi drzew alei z terenów otwartych oraz wgląd z alei na tereny otaczające,
 - zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej nad i podziemnej w zbliżeniu na odległość 15m do osi linii drzew,
 - ograniczenie zalesień w zwartych kompleksach,
 - preferowanie upraw trwałych użytków zielonych,
 - dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie dróg dojazdowych niezbędnych do funkcjonowania terenów przyległych,
 - zagospodarowanie strefy lasu przylegającej do zabytkowej alei poprzez eliminowanie zadrzewień konkurujących skalą z ciągiem drzew alei i zacierających jej przebieg w krajobrazie.

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

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

Obszar	Postulowane zmiany ustaleń planu miejscowego
Nieborów, droga za parkiem od strony wschodniej.	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie w drodze zwymiarowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 30, 0 m od linii regulacyjnej drogi będącej aleją zabytkową. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowej części terenu np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej. - określenie zasad realizacji postulowanej w wyżej określonych wnioskach konserwatorskich do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów ścieżki rowerowej.
Wieś Piaski obszar zabudowy jednorodzinnej.	<ul style="list-style-type: none"> - uwzględnienie sąsiedztwa alei zabytkowej. - określenie linii realizacji ogrodzeń w odległości wskazanej dla nieprzekraczalnej linii zabudowy - 12, 0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej. - wprowadzenie ustaleń dotyczących zagospodarowania frontowych części działek budowlanych np. zielenią niską dla właściwego wyeksponowania ciągu zadrzewień alei zabytkowej.

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

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju sieci dróg:

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
 - zapewnienie bezkolizyjnego przebiegu autostrady A2 i dróg krajowych poprzez obszar gminy,
 - dogodnego połączenia miejscowości z obszaru gminy z ośrodkiem gminnym i miastem Łowicz,
 - dogodnego połączenia miejscowości z siecią dróg krajowych;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
 - a) autostrada A2, jest drogą nie posiadającą bezpośrednich połączeń z siecią dróg gminnych i powiatowych,
 - b) węzeł "Skierniewice" na autostradzie A2 w przecięciu drogi krajowej Nr 70 służy połączeniu obszaru gminy i rejonu miast Łowicza i Skierniewic z kierunkami do Warszawy i Poznania,
 - c) określa się zasadę przebiegu odcinka drogi krajowej Nr 70 z ominięciem parku w Arkadii jako kierunkową realizację odcinka Nieborów - Łowicz,
 - d) droga krajowa Nr 92 (Warszawa Poznań) o projektowanej klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego z ograniczoną dostępnością komunikacyjną do skrzyżowania z drogą powiatową Nr 2714E i drogą gminną Nr 105352E,
 - e) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć drogi powiatowe, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych:
 - Nr 2714E - Ruszki -Kompina -Nieborów,
 - Nr 1322E – Bolimów - Nieborów,
 - Nr 2728E - Łyszkowice -Bełchów,
 - f) układ uzupełniający będą tworzyć drogi powiatowe:
 - Nr 2700E - Mysłaków -Janowice -Bednary -Jasionna -Bolimów,
 - Nr 2705E - Karolew –Łasieczniki-Nieborów,
 - Nr 2756E - droga przez wieś Piaski,
 - Nr 2701E - Łasieczniki -Sypień -Bednary,
 - Nr 2702E - stacja PKP Bednary -Sypień,

- Nr 2703E - stacja PKP Mysłaków -Bednary,
- Nr 2704E - Arkadia -Dzierzgów -Bełchów,
- Nr 2755E - stacja PKP Bełchów -Sierakowice,
- Nr 2721E - Popów -Kompina,
- Nr 2750E - Grudze -Bobrowniki,
- Nr 2752E - Łowicz - Polesie - Stara Wieś,

oraz drogi gminne:

- Nr 105207E - Kompina (droga Nr 2) - Płaskocin,
- Nr 105351E - Kompina -Patoki
- Nr 105362E - Kol. Bednary -Sierzchów,
- Nr 105353E - od drogi 2703E Bednary Bariierka - Bednary - Mysłaków,
- Nr 105354E - Dąbrówka - Bąkowiec -Nieborów,
- Nr 105355E - droga krajowa Nr 70 (Zygmuntów) - Nieborów Zachodni,
- Nr 105356E - Nieborów -Sypień,
- Nr 105357E - Nowa Wieś - Nieborów Wschodni - Nieborów Wschodni - Nieborów,
- Nr 105358E - Bełchów - Chylenieć - Stara Wieś Piaski - gr. Gm. Bolimów (Kaczew),
- Nr 105359E - droga Karolew - droga powiatowa Nr 2700E - do linii PKP,
- Nr 105360E - Piaski Trzciniówka,
- Nr 105361E - Bełchów os. - Dzierzgówek,

dla których proponuje się klasę dróg lokalnych lub dojazdowych,

g) do układu uzupełniającego zakłada się włączenie dróg nie zaliczonych do dróg publicznych a posiadających charakter dróg publicznych z propozycją zaliczenia ich do publicznych dróg gminnych:

- we wsi Kompina, drogę od szkoły do cmentarza,
- we wsi Patoki, od drogi gminnej Nr 105351E do Nowego Kozłowa,
- we wsiach Bednary i Bednary Kolonia, od drogi powiatowej Nr 2714E do drogi gminnej Nr 105362E, w granicy pomiędzy wsiami
- we wsi Bednary, od drogi powiatowej Nr 2700E do Zabostowa Dużego, od Kościoła do Szkoły Podstawowej, od drogi powiatowej Nr 2714E do wschodniej granicy wsi (odcinek w rejonie szkoły i na południowej kolonii), od drogi powiatowej Nr 2714E do drogi gminnej Nr 105353E oraz odcinek południowy na Bednarach Zachodnich,
- we wsi Karolew, od drogi powiatowej Nr 2700E do Sierzchowa, od wsi Sypień do drogi powiatowej Nr 2705E,
- we wsi Mysłaków, od drogi krajowej Nr 70 do Starej Wsi, od przejazdu kolejowego Arkadia do stawów rybackich, od drogi powiatowej Nr 2700E, od drogi gminnej Nr 105353E do Bednar Zachodnich, od zabudowy Mysłaków Wieś do Mysłaków Janówek,
- we wsi Nieborów, od drogi gminnej Nr 105355E do drogi powiatowej Nr 2714E (odcinki po północnej i południowej stronie kościoła, od drogi powiatowej Nr 1322E do drogi gminnej Nr 105357E, od kościoła do Nieborowa Wschodniego, na kolonii pod Łasiecznikami, droga wzdłuż wschodniej granicy parku do ZPK,
- we wsi Bobrowniki, od drogi powiatowej Nr 2704E do Zielkowic, od drogi powiatowej Nr 2750E do Zielkowic, od drogi powiatowej Nr 2704E do drogi krajowej Nr 70, od drogi powiatowej Nr 2704E do od drogi powiatowej Nr 2750E, droga nad rzeką od młyna do drogi powiatowej Nr 2704E, od drogi powiatowej Nr 2704E do Zielkowic Góry,
- we wsi Dzierzgów, od drogi powiatowej Nr 2704E do Dzierzgówka, droga wzdłuż granicy z wsią Bełchów,
- we wsi Dzierzgówek, od stacji Bełchów do kolonii przy młynie, od szkoły podstawowej do kolonii przy młynie, od drogi powiatowej Nr 2752E do kolonii przy młynie, od szkoły podstawowej do Polesia,
- we wsi Bełchów, od osiedla do Polesia, od drogi powiatowej Nr 2704E do drogi do Dzierzgówka, od kościoła do drogi krajowej Nr 70,

j) powyższą sieć dróg będą uzupełniać istniejące drogi wewnętrzne;

3) kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg nastąpi poprzez:

- modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych a w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
 - utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji;
- 4) kształtowanie układu obsługującego zabudowę oparte będzie o:
- istniejące ogólnodostępne drogi poprzez ich modernizację,
 - projektowane drogi w obszarach nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej;
- 5) zakłada realizację ścieżek pieszo-rowerowych (rowerowych) wg zapotrzebowania ze szczególnym uwzględnieniem połączeń:
- ciągu pieszego od stacji Bednary do muzeum w Nieborowie w pasie drogi powiatowej Nr 2714E (Alei Legionów Polskich),
 - Łowicz - Zielkowice Góry - Arkadia - Bobrowniki - Zygmuntów - Nieborów - Piaski - Bolimów,
 - Sromów - Kompina - Patoki - Sierzchów,
 - Łowicz - Zielkowice - Bobrowniki - Dzierzgów - Bełchów - Chyleniec - Piaski – Nieborów.

Szlaki turystyczne.

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

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

Komunikacja kolejowa

Zakłada się utrzymanie na terenie gminy obszarów kolejowych linii:

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

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

Na rysunku studium wskazano przebieg osi projektowanego obszaru kolejowego linii dużych prędkości „Y”. W obowiązujących i nowych planach miejscowych niezbędna będzie rezerwacja terenów pod obszar kolejowy na podstawie szczegółowych rozwiązań projektowych elementów linii kolejowej „Y” i na warunkach umów ujawniających zadanie rządowe w miejscowych planach.

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

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

- zaopatrzenia w energię elektryczną,

- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenie w ciepło,
- telekomunikacyjny,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
- odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
- utylizacji odpadów.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów.

- 1) Rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:
 - utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
 - dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
 - rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy.
- 2) W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:
 - dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy,
 - utrzymanie przebiegu istniejących linii przesyłowych 110kV, 220kV i 400kV z zachowaniem korytarzy ochronnych,
 - dopuszczenie ustaleniami planu miejscowego, realizacji turbin wiatrowych na terenach w obrębie wyznaczonych stref ochronnych,
 - w obszarach ograniczonych strefami ochronnymi dopuszczalne jest lokalizowanie (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych,
 - dopuszczalne jest przeznaczenie terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej w strefach R2 i R3 za wyjątkiem obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.
- 3) Zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo:
 - sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN200 Skierniewice - Łowicz,
 - sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnych w Łowiczu i Skierniewicach, obsługująca gminy Łowicz i Skierniewice.
- 4) Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
 - modernizację istniejących kotłowni z przejściem w pierwszym etapie na opalanie olejem opałowym a docelowo gazem,
 - preferowanie w realizowanych obiektach przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne.
- 5) W zakresie telekomunikacji i informatyzacji rozwój systemu obejmować będzie:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
 - b) włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
 - c) dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
 - d) rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
 - e) dogęszczenie sieci do abonentów,
 - f) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniące środowisko zamieszkania,
 - g) budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach szczególnych w celu upowszechnienia dostępu do Internetu.

- 6) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- utrzymanie istniejących sieci zbiorczych zasilanych z ujęć wody w Bełchowie, Mysłakowie, Sypieniu, Kompinie, Bobrownikach i Nieborowie,
 - rozbudowy sieci do projektowanych terenów mieszkaniowych i produkcyjnych,
 - realizacji rezerwowych odwiertów na ujęciach opartych na pojedynczych studniach,
- 7) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych kierunku rozwoju systemu obejmą budowę 5 oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w pięciu zlewniach obejmujących miejscowości:
- Kompina i Patoki z oczyszczalnią w Kompinie o wydajności 50m³ na dobę, powierzchnia terenu 820 m²,
 - Bednary, Kolonia Bednary, Janowice, Mysłaków z oczyszczalnią w Bednarach o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Nieborów, Julianów, Bednary (po południowej stronie linii PKP), Kolonia Bednary (po południowej stronie linii PKP), Karolew, Sypień, Piaski z oczyszczalnią w Nieborowie o wydajności 200m³ na dobę, powierzchnia terenu 2800 m²,
 - Bełchów, Dzierzgów i Dzierzgówek z oczyszczalnią we wsi Dzierzgówek o wydajności 280m³ na dobę, powierzchnia terenu 3200 m²,
 - Bobrowniki, Arkadia i Mysłaków (po południowej stronie linii PKP) z oczyszczalnią w Mysłakowie o wydajności 120m³ na dobę. powierzchnia terenu 1600 m².
- Potrzeby w zakresie oczyszczania ścieków z terenów przemysłowych przy węźle autostradowym „Skierniewice” zostaną zrealizowane poprzez odrębne lokalne systemy. Zakłada się możliwość realizacji wariantu opartego o systemy z oczyszczalnią w Łowiczu z doprowadzeniem sieciami podciśnieniowymi z obszarów wsi:
- Kompina i Patoki do końcówki kanalizacji w Zabostowie Dużym (w gminie Łowicz),
 - Arkadia, Bobrowniki, Mysłaków, Nieborów i Bednary bezpośrednio do oczyszczalni w Łowiczu,
 - Bełchów, Dzierzgów i Dzierzgówek do kanalizacji we wsi Parma (projektowanej w gminie Łowicz).
- 8) Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywaniu separatorów w rejonie źródeł powstawania zanieczyszczeń lub na wylotach istniejących lub projektowanych kanałów deszczowych.
- 9) System utylizacji odpadów oparty będzie:
- o obsługę zewnętrznych usługodawców wyspecjalizowanych w odbiorze odpadów,
 - na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych.

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

Rolnictwo.

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

Obszary zabudowy B2 i B3 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej do 40DJP. W styczności z niektórymi terenami o symbolu B2 wyznaczono obszary R1, R2 i R3 na których jest możliwa realizacja obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą w tym obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 40DJP lecz nie większych niż 160DJP. Zakłada się, że na obszarze gminy wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP na obszarach przyrodniczo-chronionych. Realizacja obiektów o wielkości powyżej 160DJP poza obszarami chronionymi jest dopuszczalna pod warunkiem dokonania szczegółowych analiz wpływu na środowisko w tym wpływu na obszary chronione, uzasadniających zmianę obowiązującego planu

miejscowego. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:

- ochronę wartości produkcyjnych gruntów o wysokiej jakości gleb,
- utrzymanie istniejących systemów drenarskich,
- stymulowanie procesów zwiększania wielkości gospodarstw rolnych.

Lasy.

Obszary rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL, BP, ZL i R3. Zakłada się w obszarach dolin rzecznych utrzymanie istniejących zalesień i wprowadzanie obudowy drzewami stref brzegowych rzek i cieków jako obudowy biologicznej.

W obszarach tych zakłada się:

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

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- a) tereny dróg gminnych i dróg wewnętrznych proponowanych do zaliczenia jako drogi publiczne, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny istniejących szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, boisk sportowych i siedziby administracji gminnej,
- c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęć wody i oczyszczalni ścieków oraz tereny cmentarzy.

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

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

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

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

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

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

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

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

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

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

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

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

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

Ponad to, zamiar sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dotyczyć będzie terenów:

- na których istnieją obiekty wpisane do rejestru zabytków łącznie ze strefami ekspozycji,
- obszaru w granicach postulowanego pomnika historii zespołu pałacowo-parkowego w Nieborowie i parku w Arkadii wraz z łączącymi je alejami jako kompleksowego planu łącznie z obszarem otoczenia „pomnika historii”,
- obszaru kolejowego linii „Y” na odcinkach obowiązujących planów miejscowych.

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

Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Bzura i Skierniewka. Na rysunku studium określono granice przypuszczalnego zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie 1%. Zasięg obejmuje tereny podtopień o głębokości wód do 0,5m oraz tereny o głębszym zalewie.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakłada się wprowadzenie zakazu realizacji budynków. W obszarach podtopień wskazane jest:

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

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej

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

4.11. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

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

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Obszarem posiadającym status terenów zamkniętych jest teren kolejowy linii:

- Łowicz – Sochaczew,
- Łowicz - Skierniewice,

Nie wyznaczono dla terenów zamkniętych stref ochronnych.

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się na obszarze gminy szczególnych obszarów problemowych.

5. Synteza i wnioski.

5.1. Synteza ustaleń studium.

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju. Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

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

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

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

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miasto Łowicz jako centrum ponadlokalne oddziałujące na obszar gminy,
- b) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do dróg krajowych oraz węzła "Skierniewice" na autostradzie A2 (Kompina, Dzierzgow, Bełchów),

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

Analiza zestawienia wskazuje na następujące tendencje zmiany zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

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

5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

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

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

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

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie planu miejscowego co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- rezygnacji z rozwoju zabudowy na terenach rolnych klasy III (Kompina),
- ujęcia w treści studium wymogów planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- stworzenia kierunkowej oferty rozwoju terenów produkcyjnych, magazynów i składów w obszarze oddziaływania węzła „Skierniewice” na autostradzie A2.

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

5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

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

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

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

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