



**Banaszczyk-Bargieła**  
Pracownia Urbanistyczna

Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w  
Łowiczu z dnia 27 września 2018 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ŁOWICZA  
POWIAT ŁOWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst studium z rysunkiem**

Organ sporządzający studium:

Projektant:

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Michał Trzoska

Łowicz, wrzesień 2018 r.

## Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	3
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	4
2.1.	Podstawowe uwarunkowania rozwoju.	4
2.2.	Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.	12
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	13
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	16
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	17
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	23
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	26
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	26
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	26
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	29
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	30
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	38
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	41
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	43
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	44
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	44
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	44
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	44
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	44
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	44
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .	45
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	45
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	45
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	45
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	46
4.11.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	47
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	47
4.13.	Obszary funkcjonalne oraz szczególne obszary problemowe.	48
4.14.	Obszary zdegradowane.	48
5.	Synteza i wnioski.	48
5.1.	Synteza ustaleń studium.	48
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	50
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	52-53
	Rysunek studium - Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju.	W załączeniu

## 1. Informacja o opracowaniu.

### 1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza sporządzane jest w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie projektu STUDIUM (III edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr L/348/2014 z dnia 30 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętego Uchwałą Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (edycja II).

### 1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest trzecią edycją STUDIUM. Na potrzebę sporządzenia 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,
- stworzenie oferty terenowej pod rozwój funkcji produkcyjnych, mieszkaniowych i usługowych.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze miasta. Przedmiotem STUDIUM jest obszar miasta w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

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

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta 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 obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 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.

Kierunki rozwoju przestrzennego określone tekstem i odwzorowane na rysunku STUDIUM korelują z treścią uwarunkowań rozwoju przestrzennego odwzorowanych na planszy studialnej uwarunkowań rozwoju przestrzennego, załączonej dokumentacji studium.

### **1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.**

Miasto jest złożonym systemem, który rozwija się w wyniku niezależnych działań ludzi i podmiotów gospodarczych, będących autonomicznymi elementami tego systemu. Gospodarka miasta polega na koordynacji lub ukierunkowaniu tych działań tak, aby system rozwijał się we właściwym kierunku. Narzędziami koordynacji są dokumenty planistyczne:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- plan miejscowy.

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju miasta. Przyjmuje się zrównoważony rozwój obszaru miasta 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 miasta,
- 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 miasta,
- kierującą sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - przepisów 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 miasta.

### **1.4. Dokumentacja studium.**

W skład dokumentacji studium wchodzi następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium.

## **2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.**

### **2.1. Podstawowe uwarunkowania rozwoju.**

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” luty 2016r. z planszą graficzną w skali 1:10 000 (dla celów prezentacji w skali 1:5 000). W syntezie uwarunkowań wymieniono te czynniki rozwoju, które mają wpływ dodatni lub ujemny. Czynniki neutralne, opisane w tekście uwarunkowań nie zamieszczono w syntezie jako nieistotne dla rozwoju miasta.

### **Położenie w systemie osadniczym kraju.**

Miasto umiejscowione jest w strukturze siedzib powiatów ziemskich jako ośrodek ponadlokalny. W skład powiatu ziemskiego wchodzi gminy: Kiernoż, Chaśno, Kocierzew Południowy, Nieborów, Łyszkowice, Domaniewice, Bielawy, Zduny, Łowicz i miasto Łowicz. Obszar miasta wchodzi w skład pasma aglomeracji łódzko-warszawskiej.

### **Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Do ważniejszych zadań należą:

- ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych,
- dostosowanie dróg krajowych Nr 92 i 14 do klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego,
- ochrona obiektów i obszarów wynikająca z przepisów o ochronie zabytków,
- ochrona obiektów i obszarów wynikająca z przepisów o ochronie przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej oraz obszary NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) i Pradolina Warszawsko-Berlińska obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).

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

Uwarunkowania wynikające z prowadzonej przez rząd polityki rozwoju (Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010 – 2020):

- wspomaganie wzrostu konkurencyjności regionów,
- budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych,
- tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych ukierunkowanych terytorialnie.

Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020:

- zakłada się aktywizację miasta oraz promowanie sieciowego modelu współdziałania pomiędzy miastami,
- wspieranie rozwoju wewnątrzregionalnych powiązań typu „równoległego” pomiędzy ośrodkami regionalnymi a pozostałymi ośrodkami miejskimi i osadnictwem wiejskim.

Uwarunkowania wynikające z ustaleń planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego (Ustalenia dla obszaru miasta Łowicza):

- miasto historyczne z układem przestrzennym wpisanym do rejestru zabytków,
- ochrona obiektów i obszarów o unikatowych walorach kulturowo-krajobrazowych,
- ochrona reprezentatywnych obiektów i obszarów zabytkowych,
- centrum turystyczne,
- Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszary NATURA 2000,
- węzeł komunikacyjny kolejowy i dróg krajowych,
- ponadlokalne szlaki turystyczne (samochodowe, rowerowe),
- strefa wód geotermalnych,
- ponadlokalny biegun wzrostu w skali województwa,
- miasto w strategicznej strefie życielskiej – rozwoju intensywnego rolnictwa,

- miasto ośrodkiem usługowym dla obszaru powiatu,
- specjalizacja sektorowa w przetwórstwie owoców i warzyw,
- stworzenie unikatowego ośrodka historycznego o randze krajowej z rewitalizacją i rewaloryzacją,
- pasmo kulturowe Bzury,
- utrzymanie charakteru zagospodarowania i zachowanie istniejącego krajobrazu kulturowego,
- wielofunkcyjna strefa turystyczna – Łowicko-Bolimowska,
- rowerowy szlak bursztynowy,
- samochodowe szlaki turystyczne „bursztynowy” i „romański”,
- drogi krajowe Nr 14, 70 i 92 docelowa klasa GP i G,
- drogi wojewódzkie Nr 584, 703 docelowa klasa G,
- obwodnica w ciągu drogi krajowej Nr 70,
- obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 703,
- sieć kolejowa linii E20 i CE20,
- lokalne centrum logistyczne,
- główny węzeł integracyjny dostępności komunikacyjnej regionu,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Łowicz-Kutno,
- korytarz radiolinii,
- utrzymanie stacji elektroenergetycznych.

#### **Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury przestrzennej zagospodarowania miasta.**

Struktura przestrzenna miasta o powierzchni 2342 ha jest ukształtowana na planie centralnie położonych rynków powiązanych ul. Zduńską z wychodzącymi promieniście drogami. Wpływ na strukturę mają: dolina rz. Bzury, linie kolejowe i drogi krajowe.

#### **Tereny zabudowane.**

Funkcje zagospodarowania terenu	Powierzchnia w ha	Udział procentowy w powierzchni miasta
Zabudowa mieszkaniowa z usługami.	43,6	1,8
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	377,8	16,1
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	76,1	3,2
Zabudowa usługowa.	94,3	4,0
Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.	215,3	9,1
Zabudowa zagrodowa.	31,0	1,3
Obiekty kościelne.	12,5	0,5
Zabudowa zagrodowa z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP.	2,6	0,1
Tereny zurbanizowane nieużytkowane.	6,0	0,3
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw.	15,5	0,7
Ogółem tereny zabudowane	874,7	37,1

Pozostałe tereny to grunty rolne i trwałe użytki zielone, lasy, parki, wody powierzchniowe, tereny komunikacyjne i pod urządzeniami infrastruktury technicznej.

#### **Zabudowa mieszkaniowa.**

Liczba mieszkań – 12245 w tym:

- komunalnych – 1063,
- zakładowych – 64,
- spółdzielczych – 4891,
- osób fizycznych – 5363,
- wspólnot mieszkaniowych – 876.

### Zabudowa usługowa.

Na terenie miasta istnieją usługi:

- o znaczeniu lokalnym dla obsługi mieszkańców, w tym obiekty: administracji, finansów, bezpieczeństwa publicznego, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, kultury, kultury fizycznej sportu i rekreacji, kościelne i sakralne, handlu i gastronomii, usług komunalnych, transportu zbiorowego,
- ponadlokalne w tym: administracji powiatowej, szpitala, przychodni zdrowia, opieki społecznej szkół ponadgimnazjalnych, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, poradnia psychologiczno-pedagogiczna, Urząd Skarbowy, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Sąd Rejonowy, nadzoru sanitarnego.

### Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.

Zabudowa produkcyjna zajmuje powierzchnię 215 ha. Istnieją przedsiębiorstwa z zakresu: budownictwa i materiałów budowlanych (2), motoryzacji (5), przemysłu lekkiego (2), przemysłu spożywczego (3), rolnictwa (1), innych branż: (5).

### Komunikacja.

Węzeł kolejowy linii E20 i CE20 oraz regionalnej Łowicz – Łódź. Dobre położenie w stosunku do głównych dróg komunikacji międzynarodowej (węzły Łowicz i Skierniewice na autostradzie A2 i Piątek na A1) oraz krajowej (drogi krajowe Nr 14, 70 i 92 oraz wojewódzkie Nr 584 i 703). Gęsta sieć dróg lokalnych (powiatowych i gminnych) o łącznej długości 102 km. Niska liczba miejsc postojowych na parkingach publicznych i zatokach postojowych (1556). W zakresie obsługi transportu samochodowego istnieje osiem stacji paliw, pięć myjni samochodowych oraz kilkanaście warsztatów samochodowych. Komunikację zbiorową zapewniają 4 linie autobusowe o długości 80 km (powiązania miejscowości gminy Łowicz z miastem).

### Infrastruktura techniczna.

- Zaopatrzenie w wodę.

Występują rezerwy wód z warstw czwartorzędowych, górnej kredy i dolnej kredy. 12 studni komunalnych (eksploatowanych 8) zakładowe ujęcia wody (12) dysponujące 17 studniami zapewnia dobrą jakość wody dla celów konsumpcyjnych i przemysłowych.

Gospodarka ściekowa.

- System odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Komunalna oczyszczalnia ścieków z pozwoleniem wodno-prawnym na średnim poziomie 13 000 m<sup>3</sup>/d, maksymalny 20581 m<sup>3</sup>/d nie jest w pełni wykorzystywana (dopływ ścieków oscyluje od 6,1 tys m<sup>3</sup> do 14,1 tys m<sup>3</sup> na dobę. Zakładowa oczyszczalnia ścieków OSM poza ściekami mleczarskimi odbiera ścieki bytowe z północnej części miasta. Do systemu sieci (długości 83 km) przyłączone są również niektóre miejscowości z obszaru gminy Łowicz i Chaśno.

- System odprowadzania i oczyszczania wód opadowych.

Sieci kanalizacji deszczowej wyposażone są w separatory co wyklucza odprowadzenie surowych ścieków do rz. Bzury, rz. Uchanki i Kanału Kostka.

- Zaopatrzenie w gaz.

Postępuje rozbudowa sieci gazowej opartej o główne gazociągi średniego ciśnienia wyprowadzone ze stacji redukcyjnej gazu w obrębie Zielkówka (przy granicy z wsią Zielkowice).

- Elektroenergetyka.

Istnieją dwa główne punkty zasilania GPZ-I przy ul. Sochaczewskiej i GPZ-II przy ul. Kolejowej spięte linią elektroenergetyczną 110 kV. Energię do stacji doprowadzają trzy linie elektroenergetyczne 110 kV z kierunku Sochaczewa, Łodzi i Kutna.

Energia elektryczna dostarczana jest do odbiorców za pośrednictwem linii 15 kV i stacji transformatorowych rozmieszczonych równomiernie w obszarach zabudowanych. Odbiorcy energii zaopatrywani są przez 160 stacji transformatorowych. Z energii pochodzącej z sieci elektroenergetycznej korzysta 100% budynków wymagających zasilania.

- Składowanie odpadów.

Składowanie odpadów odbywa się poza obszarem miasta (wieś Jastrzębia). System odbioru oparty jest o segregację odpadów w obrębie posesji i wywóz taborem specjalistycznych firm do miejsc składowania.

- Ciepłownictwo.

Miasto Łowicz posiada centralny system ciepłowniczy, z siecią o łącznej długości 23 km i 178 węzłach ciepłych. Ciepło wytwarzane jest w 7 kotłowniach należących do ZEC-u (w tym dwie kotłownie węglowe, dwie miałowe, jedna kotłownia gazowa i dwie kotłownie olejowe), oraz dwóch kotłowniach zakładowych, które jednocześnie zasilają budynki mieszkalne. Energia ciepła z systemu doprowadzana jest do zasobów spółdzielni mieszkaniowych (65%), przemysłu (12%) i obiektów usługowych samorządu miasta (11%). Pozostałe obiekty zasilane są w energię ciepłą z lokalnych źródeł energii.

- Sieci informatyczne i telekomunikacyjne.

Obsługuje 50 radiowych linii abonenckich i 355 łączy zwielokrotnionych. Dodatkowo miasto posiada 5 obiektów komutacyjnych, które obejmują 8 753 linii analogowych i cyfrowych (ISDN – cyfrowa sieć z integracją usług). Telefonię stacjonarną obsługują cztery podmioty (Telekomunikacja Polska S.A., Dialog, Netia i Tele2), prócz tego działa sześciu operatorów sieci komórkowych.

**Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.**

Historia miasta sięga roku 1136 (pierwsza wzmianka). W gminnej ewidencji zabytków umieszczono 217 obiektów i obszarów, w tym 104 obiekty umieszczone w rejestrze zabytków. Koncentracja obiektów występuje w obrębie śródmieścia w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obiekty zabytkowe stanowią o znaczących walorach kulturowych.

**Warunki i jakości życia mieszkańców.**

Obszary zagrożeń środowiska zamieszkania obejmują zabudowę mieszkaniową zbliżoną do pasów drogowych dróg krajowych Nr 14 (ul. Łódzka), 70 (ul. Bolimowska) i 92 (ul. Poznańska) oraz wojewódzkiej Nr 703 (ul. Łęczycka).

**Uwarunkowania społeczne.**

Miasto pełni funkcję ośrodka powiatowego (powiat o powierzchni 987 km<sup>2</sup>) obsługującego populację około 82 tys. osób. Stanowi rynek pracy tak w usługach (głównie administracji i handlu) jak i zakładach produkcyjnych. Liczba podmiotów gospodarczych waha się od 2500 do 3000 z tendencją wzrostową.

Podstrefa Łowicz w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej obejmuje powierzchnię około 16 ha.

Stopa bezrobocia na terenie powiatu łowickiego kształtuje się na poziomie 9,4% (sierpień 2014 r), należy przyjąć, że dla miasta Łowicza wskaźnik bezrobocia jest niższy. Wskazuje na to zjawisko dobowej migracji (do pracy) poza obszarem miasta, głównie w kierunku Warszawy.



### **Prognoza demograficzna.**

Liczba stałych mieszkańców miasta wynosi 29 172 osób.

Przyrost naturalny (-32) i saldo migracji (-173) są ujemne z tendencją malejącą.

Przy założeniu zaistnienia zjawisk:

- prorodzinna polityka na szczeblu krajowym podniesie wskaźnik dzietności w mieście,
- nastąpi zdecydowane osłabienie migracji poza granice Polski z uwagi na sytuację migracyjną na głównych kierunkach wyjazdów (Niemcy, Wielka Brytania),
- powstaną sprzyjające warunki realizacji zakładów produkcyjnych na terenach stanowiących ofertę przeznaczoną na ten cel,
- zostanie przygotowana znacząca oferta terenów pod budownictwo mieszkaniowe, obniżająca wartość gruntów, umożliwiającą realizację mieszkań dla osób podejmujących pracę w nowych zakładach.

Prognoza wzrostu liczby mieszkańców może się przedstawiać w scenariuszu:

a) ostrożnym:

- do poziomu 30 000 osób (stan z 2000 r.) w perspektywie roku 2025,
- do poziomu 32 000 osób w perspektywie roku 2035,
- do poziomu 35 000 osób w perspektywie roku 2045,

b) optymistycznym:

- do poziomu 32 000 osób w perspektywie roku 2025,
- do poziomu 35 000 osób w perspektywie roku 2035,
- do poziomu 38 000 osób w perspektywie roku 2045.

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.**

Grunty Skarbu Państwa stanowią 279 ha, zasoby komunalne wraz z powiatem 633 ha, grunty prywatne 1302 ha i inne m.in. związki wyznaniowe, spółdzielnie, spółki 128 ha.

Tereny niezabudowane to głównie grunty prywatne. W strukturze tych gruntów występują:

- obszar doliny Bzury nieprzydatny jako oferta rozwojowa zabudowy miejskiej,
- kompleksy rolne w rejonie ulic: Chełmońskiego, Kiernozkiej, Cegielnianej, Sochaczewskiej, Warszawskiej, Czajki, Łódzkiej, Tuszewskiej o wadliwej strukturze (działki wąskie o znacznym wydłużeniu) wymagające przekształceń w formie połączenia i ponownego podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości.

Ceny gruntów są wysokie i kształtują się od 200 zł/m<sup>2</sup> do 50 zł/m<sup>2</sup> w zależności od położenia, wielkości działki budowlanej i funkcji zagospodarowania terenu.

Zauważalne jest zjawisko zamrażania terenów budowlanych przygotowanych do zabudowy i uzbrojonych. Właściciele nieruchomości traktują te tereny jako lokatę kapitału bez zamiaru ich sprzedaży lub zabudowy. Nie istnieją czynniki ekonomiczne (podatki) zniechęcające do blokowania takich terenów. Przeciwdziałanie zjawiskom wymaga znacznego zwiększenia podaży terenów budowlanych wprowadzających konkurencję a co za tym idzie obniżenie cen działek budowlanych i zwiększenie obrotu nieruchomościami.

### **Uwarunkowania ekonomiczne.**

Obserwuje się stały wzrost dochodów miasta. W porównaniu z 2009 rokiem dochody ogółem wzrosły w 2013 roku o 14,46% i zakładany jest dalszy wzrost o podobnym tempie.

Dochody gminy w przeliczeniu na jednego mieszkańca rosną, natomiast wydatki w przeliczeniu na jednego mieszkańca maleją. Zmniejsza się wielkość przeznaczanego do sprzedaży mienia komunalnego. Wpływy z podatku od nieruchomości sukcesywnie wzrastają. Stawki podatkowe uchwalone przez Radę Miejską są niższe od maksymalnych i od 3-ich lat stabilne. W latach 2009-2013 nastąpił wzrost wpływów do budżetu z udziału w podatku od osób prawnych. Rosnące wpływy z tego podatku w ostatnich latach mogą wskazywać na poprawiającą się kondycję firm działających na terenie miasta. Wzrost wpływów z udziału w podatku od osób fizycznych można uznać za stabilny element dochodów miasta. Wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscylujący w granicach 10% budżetu. Daje to kwotę od 8 mln zł do 10 mln zł na rok.

## **Uwarunkowania środowiskowe**

### **Klimat.**

Warunki solarne korzystne suma promieniowania słonecznego 86,3 kcal/cm<sup>2</sup>. Sprzyjające warunki termiczne (wysoki wskaźnik termiczny-23<sup>0</sup>C). Długi okres wegetacyjny (214 dni). Dni bezmroźne 231. Wskaźniki biometeorologiczne korzystne charakterystyczne dla klimatu suchego. Niedostateczna częstość i częstotliwość opadów atmosferycznych (wskaźnik zadeszczenia średnio P<sub>s</sub>= 32,7 przy wysokiej wartości rocznej sumy parowania terenowego (500-520mm) powoduje niedobory wody w glebie. Stan czystości powietrza w zakresie poziomów pyłu zawieszonego (PN10) i zawartego w pyłe zawieszonym benzo(a)pirenu oraz ozonu bez przekroczeń poziomów dopuszczalnych.

### **Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.**

Nie występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu z tytułu warunków geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne

### **Warunki hydrograficzne.**

Sieć hydrograficzną tworzą rzeki: Bzura, Zwierzyniec, Zielkówka, Uchanka, Bobrówka oraz sieć kanałów i rowów melioracyjnych. Rzeki prowadzą wody pozaklasowe. Fragmenty dolin rzecznych objęte są obszarami:

- szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100,
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

### **Warunki hydrogeologiczne.**

Występują trzy piętra wodonośne o zasięgu regionalnym:

- piętro wodonośne kredy górnej - paleocenu,
- piętro wodonośne oligoceńsko - mioceńskie,
- piętro wodonośne czwartorzędu.

Znaczna zasobność wód umożliwia zaopatrzenie w wodę dla celów konsumpcyjnych i przemysłowych. Występowanie wód geotermalnych pozwala na rozwój ciepłownictwa opartego na źródłach odnawialnych.

### **Warunki geologiczno - gruntowe.**

Nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Dominują trzy typy terenów o różnych warunkach posadowienia budynków:

- a) IIA<sub>2</sub> - podłoże gruntowe stanowią piaski drobne i średnie, średnio-zagęszczone o miąższości powyżej 4m,
  - zwierciadło wody gruntowej na głębokości 1,0 - 1,5m p.p.t,
  - dopuszczalne obciążenia od 1 do 2 kG/cm<sup>2</sup>,
  - tereny o dobrych warunkach budowlanych,
- b) IB<sub>1</sub> - podłoże gruntowe stanowią piaski drobne i średnie, średnio-zagęszczone o miąższości powyżej 4m,
  - zwierciadło wody gruntowej na głębokości 1,5 - 2,0m p.p.t,
  - dopuszczalne obciążenia od 1 do 2 kG/cm<sup>2</sup>,
  - tereny o dobrych warunkach budowlanych,
- c) IIIA - podłoże gruntowe stanowią gliny zwałowe piaszczyste, piaski gliniaste twardoplastyczne i półzwałe o miąższości powyżej 4m,
  - dopuszczalne obciążenia większe od 2 kG/cm<sup>2</sup>,
  - tereny o dobrych warunkach budowlanych przy zagwarantowaniu zabezpieczeń przed wilgocią.

### **Świat roślinny.**

Lasy i grunty leśne zajmują 140 ha, co stanowi 6% powierzchni miasta. Większość drzewostanu zalicza się do II klasy wiekowej, podklasy b i jest w dobrym stanie ogólnym. Tereny zieleni miejskiej (parki, zieleńce i skwery) obejmują łącznie powierzchnię 19,3 ha (9 obiektów) w tym największy park na Błoniach o pow. 12ha. Ogrody działkowe skoncentrowane są w sześciu kompleksach o łącznej powierzchni 25 ha. Zieleń cmentarna: przy ulicach: Blich, Bocznej, Tuszewskiej, Mickiewicza, Listopadowej, Łyszkowickiej oraz Łęczyckiej. Starodrzew cmentarny o układzie nieregularnym. W drzewostanie przeważają lipa, klon, grochodrzew, wiąz, kasztanowiec. Istnieje osiem pomników przyrody w tym cztery na cmentarzu przy ul. Mickiewicza - Tuszewskiej.

### **Szczególne obszary środowiska.**

Na obszarze miasta występują tereny włączone do granic:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej,
- obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006),
- obszaru NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje całą dolinę Bzury od wschodniej do zachodniej granicy miasta.

### **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.**

Na obszarze miasta Łowicza podjęto 43 uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących większość obszarów zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej. W bilansie terenów objętych planami miejscowymi (969 ha) największe powierzchnie zajmują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 403,2 ha, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy - 290,9 ha, zabudowa usługowa - 111,8 ha, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 77,0 ha, zabudowa mieszkaniowa z usługami - 52,1 ha. Z wyznaczonych terenów budowlanych dotychczas nie zagospodarowano 203 ha w tym przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną 94 ha i mieszkaniową jednorodziną 68 ha.

### **Synteza uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych.**

- a) nastąpi zahamowanie spadku liczby ludności i jej wzrost z poziomu 29 000 osób do:
  - do poziomu 35 000 osób wariant ostrożny,
  - do poziomu 38 000 osób wariant optymistyczny,
- b) poziom bezrobocia będzie się kształtował poniżej 9%,
- c) z uwagi na bardzo dobre warunki komunikacyjne z Łodzią i Warszawą oraz wysokie ceny mieszkań w tych ośrodkach wzrośnie migracja dobową (do pracy) ze zwiększeniem funkcji sypialnianych miasta,
- d) w bilansie zapotrzebowania na nową zabudowę wymagane jest uwzględnienie zwiększenia podaży terenów w celu przeciwdziałania zamrażaniu terenów budowlanych przygotowanych do zabudowy i uzbrojonych z obniżeniem cen gruntów,
- e) wielkość terenów usługowych wymaga uwzględnienia stanu zaludnienia obszaru w skali powiatu (82 tysiące mieszkańców),
- f) wielkość terenów produkcyjnych jest limitowana możliwością pozyskania terenów, stanem uzbrojenia obszarów oraz antropopresją na jednostki osadnicze położone przy trasach komunikacyjnych,
- g) miasto nie znajduje się w sytuacji progowej rozwoju podstawowej infrastruktury technicznej:
  - posiada rezerwy w zaopatrzeniu w wodę dla celów konsumpcyjnych,
  - systemem oczyszczania ścieków obejmuje tereny gminy sąsiedniej, a modernizacja oczyszczalni wynika wyłącznie z konieczności wdrożenia nowoczesnych technologii,

- dwa wzajemnie powiązane, główne punkty zasilania elektroenergetycznego zapewniają niezawodność zaopatrzenia w energię,
  - istniejąca stacja redukcyjna gazu z wysokiego na średnie ciśnienie zapewnia znaczące możliwości zaopatrzenia w gaz,
- h) miasto nie przekracza dopuszczalnych progów zadłużenia w budżecie samorządu a wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscylujący w granicach 10% budżetu. Daje to kwotę od 8 mln zł do 10 mln zł na rok.

### **Bilans zapotrzebowania na nową zabudowę.**

1. Wyznaczone ustaleniami planów miejscowych tereny budowlane pokrywają zapotrzebowanie dla 5700 mieszkańców (175 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na 79,8 ha) w tym w zabudowie:
  - wielorodzinnej (39 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na 11,9 ha),
  - jednorodzinnej (135 800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na 67,9 ha).
2. Zgodnie z prognozą demograficzną, zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane dotyczyć będzie zapewnienia mieszkań dla 6 do 9 tysięcy mieszkańców co odpowiada, (przy zachowaniu dotychczasowych proporcji obszarów zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej jak 3 do 1) wielkościami:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pow. terenu 5 ha do 7,3 ha (33 tys m<sup>2</sup> do 48 tys m<sup>2</sup> pow. użyt. dla 1500 do 2200 mieszkańców),
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pow. terenu 79 ha do 97 ha (158 tys m<sup>2</sup> do 194 tys m<sup>2</sup> pow. użyt. dla 4500 do 6800 mieszkańców).
3. W celu stworzenia zjawiska konkurencji (zwiększenia podaży, a co za tym idzie obniżenia ceny gruntów) oraz uwzględnienia niepewności procesów rozwojowych, niezbędne jest zwiększenie zapotrzebowania na nowe tereny budowlane o 40%.
4. Maksymalne zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej (wyznaczonej poza terenami już zabudowanymi i zurbanizowanymi) może wynieść:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 7 ha do 10 ha (od 46tys m<sup>2</sup> do 68 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 110 do 136 ha (od 220 tys m<sup>2</sup> do 272 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).
5. Mając na względzie wielkości już zabezpieczonych terenów nowej zabudowy ustaleniami planów miejscowych, podane w pkt 1 bilansu należy przyjąć:
  - brak potrzeby wyznaczania dodatkowych terenów zabudowy wielorodzinnej,
  - potrzebę wyznaczenia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, o wielkości od 40 ha do 66ha.
6. Z analizy sytuacji społecznej wynika, że rezerwa wyznaczonych terenów usługowych o powierzchni 29 ha jest wystarczająca dla realizacji obiektów użyteczności publicznej i nie występuje potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów zabudowy usługowej.
7. Planami miejscowymi wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną magazyny i składy na powierzchni 93,5 ha, aktualnie niezabudowanej i niezagospodarowanej. Taka kategoria przeznaczenia pod zabudowę nie jest mierzalna powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta. Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych na ten cel są:
  - potencjał finansowy samorządu jaki może być przeznaczony pod realizację zadań przystosowania terenu pod zabudowę,
  - warunki ochrony środowiska przyrodniczego i zamieszkania terenów sąsiednich.
 Wielkość tych terenów jest szacowana na poziomie ca 100 ha co stanowi w skali miasta znaczącą ofertę terenową powiększającą tereny już wyznaczone w planach miejscowych.

### **Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.**

- a) uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym do 2024 r:
- drogi dojazdowe do wiaduktu kolejowego (1,5km),
  - drogi w specjalnej strefie ekonomicznej (ul. Ekonomiczna 0,7 km),

b) nieuwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym do 2024 r:

- budowa ul. Matejki z sieciami infrastruktury technicznej od ul. Warszawskiej do ul. Płockiej (2,7 km),
- drogi z sieciami infrastruktury technicznej w specjalnej strefie ekonomicznej (ul. Ekonomiczna 2,0 km),
- droga strefy przemysłowej w rejonie ul. Łódzkiej i linii PKP do Łodzi (1,3 km),
- przystosowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (97 ha).

### **Możliwości finansowania zadań własnych gminy na terenach nowej zabudowy.**

Zakłada się:

- stały wzrost dochodów miasta w tempie o 2% do 3% rocznie,
- wzrost wpływów do budżetu z udziału w podatku od osób prawnych przy stabilnej wysokości dochodów od osób fizycznych,
- podstawowy wskaźnik możliwości inwestycyjnych miasta oscylujący w granicach 10% budżetu co daje kwotę od 8 mln zł do 10 mln zł na rok,
- wskaźnik zobowiązań finansowych samorządu do sporządzanych planów miejscowych wynosi średnio 0,5 mln zł /ha,
- realizacja zadań związanych z przygotowaniem terenów do zabudowy wymaga co najmniej 5 letniego wyprzedzenia i nie obejmuje okresu wstępnego lat 2016 – 2024, dla którego określono już zadania związane z funkcjonowaniem istniejącej zabudowy, w związku z czym nakłady finansowe rozciągają się na okres 17 lat, daje to wielkość 170 mln zł z możliwością powiększenia z uwagi na 2-3% wzrost dochodów.

Opierając się na powyższych założeniach, przygotowanie terenów do zabudowy jest możliwe na powierzchni 340 ha w okresie 17 lat po roku 2024. Mając na względzie dodatkowe potrzeby rozwoju miasta w zakresie zabudowy mieszkaniowej na poziomie ca 100 ha wynikające ze wskaźników demograficznych można przyjąć, że potencjał inwestycyjny miasta znacznie przekracza wydatki w tym zakresie.

Obciążeniem dla wydatków miasta będzie również realizacja sieci dróg i uzbrojenia w terenach proponowanych do przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy. Dotyczyć to będzie zadań związanych z budową podstawowych dróg obsługujących tereny zabudowy o łącznej długości ca 5 km o łącznym koszcie zadań w okresie 17 lat, po roku 2024 w wysokości 30 mln zł.

Możliwości finansowe samorządu nie są barierą rozwoju miasta.

## **2.2. Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów oraz wskaźniki zagospodarowania.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania obszaru miasta.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu nawiązujące do najcenniejszych historycznie obszarów zabudowy.
3	Stan środowiska	
3.1.	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Występowanie rezerw decyduje o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych, w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.2.	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (NATURA-2000, chronionego krajobrazu) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (pónaturalnych lub naturalnych) w dolinie Bzury.
3.3.	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o objęciu rewitalizacją obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów oraz wskaźniki zagospodarowania.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków.
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 i wojewódzkiej Nr 703.
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 Nr 14 i 92), - zabudowy mieszkaniowej w zwartej strukturze przestrzennej miasta a po jej wyczerpaniu w terenach odpowiednich dla funkcji mieszkaniowej.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania ograniczają rozwój miasta zmuszając do tworzenia ofert terenowych (zwiększenia podaży) obniżających cenę gruntu wprowadzając element „gry w miasto” pomiędzy właścicielami terenów.
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	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Stan rozbudowy systemów z występowaniem rezerw (brak sytuacji progowych) umożliwi rozwój zabudowy miejskiej.

### 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych miasta. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja jaką będzie pełnić miasto. Opierając się na ustaleniach „Strategii rozwoju miasta – 2020” można przytoczyć mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia oraz misję i cele rozwojowe miasta.

#### Mocne strony:

- korzystne centralne położenie na tle kraju a także w stosunku do istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego (drogi główne ruchu przyspieszonego, autostrady),
- dobry stan środowiska,
- bogate dziedzictwo kulturowe, historia miasta, zabytki i kultura ludowa, promocja miasta w kraju i poza jego granicami,
- cykliczne imprezy kulturalne odbywające się na terenie miasta,
- dobrze rozwinięty przemysł rolno-spożywczy, duże zakłady przetwórstwa owocowo-warzywnego i mleczarskiego,
- wzrost liczby podmiotów gospodarczych w kategorii osób fizycznych,
- korzystna struktura wiekowa ludności – duży odsetek ludności w wieku produkcyjnym (ok.70%),
- komplementarność struktury edukacyjnej miasta, od wychowania przedszkolnego przez szkolnictwo podstawowe, gimnazjalne, średnie, zawodowe i ustawiczne,
- dość dobrze rozwinięta sieć infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie telekomunikacji, telefonizacji, sieci energetycznej i wodociągowej,

- rozbudowana baza sportowa oraz dobry stan urządzeń rekreacyjno-sportowych (hale sportowych, sal gimnastycznych, boisk sportowych i przyszkolnych),
- dobrze rozwinięta sieć placówek opieki zdrowotnej,
- Łowicz - miastem pełniącym liczne funkcje ponadlokalne,
- rezerwy terenowe do rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- dobrze przygotowane tereny inwestycyjne – strefy przemysłowe, w tym Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna,
- dobrze rozbudowana sieć połączeń kolejowych i autobusowych.

#### Słabe strony:

- słabość lokalnego sektora gospodarczego wyrażająca się dominacją podmiotów małych, formy organizacyjno - prawnej w postaci osoby fizycznej,
- niekorzystna struktura podmiotów gospodarczych w przewadze handlowych lub usługowych z zakresu usług podstawowych,
- słabo rozwinięta sieć instytucji otoczenia rynkowego, a szczególnie brak instytucji bezpośrednio stymulujących rozwój gospodarczy (takich jak firmy konsultingowe, agencje rozwoju, inkubatory przedsiębiorczości e.t.c.),
- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura turystyczna – w zakresie usług gastronomicznych i hotelowych,
- niedostosowanie oferty edukacyjnej do potrzeb rynku,
- ujemny przyrost naturalny (stopniowe starzenie się społeczeństwa),
- postępujący proces starzenia się społeczeństwa (wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym),
- niekorzystna struktura bezrobocia (m.in. duży odsetek osób długotrwale bezrobotnych oraz osób młodych),
- trudne warunki startu dla młodych ludzi,
- niedoinwestowana oczyszczalnia ścieków,
- ograniczona infrastruktura dla osób niepełnosprawnych,
- niska aktywność społeczna mieszkańców.

#### Szanse:

- położenie w zblizeniu do rynków zbytu, ośrodków dyfuzji wiedzy i nowych technologii (Łodzi i Warszawy),
- podniesienie atrakcyjności turystycznej w oparciu o wysokie walory krajobrazowe Doliny Bzury, bogate dziedzictwo kulturowe, historię miasta, zabytki i kulturę ludową,
- dostęp do środków zewnętrznych (fundusze strukturalne, środki budżetu państwa),
- utrzymanie trendu spadku bezrobocia,
- nowe inwestycje w strefach przemysłowych,
- zróżnicowanie oferty terenów mieszkaniowych i stopniowa poprawa warunków mieszkaniowych,
- poprawa połączeń z aglomeracją warszawską i łódzką w wyniku budowy autostrady A2 i przebudowy komunikacji kolejowej,
- dalsza rozbudowa infrastruktury technicznej, w tym sieci dróg, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowej.

#### Zagrożenia:

- duża niepewność działania wynikająca z wielości zmian gospodarczych, społecznych i politycznych zachodzących w kraju,
- nieczytelność w funkcjonowaniu wielu zadań prowadzonych przez gminy, powiat i samorządowe województwo oraz nieadekwatny do zadań sposób przepływu i wielkość środków finansowych ograniczając decyzyjność i dynamikę działań władz samorządowych
- brak sprawnego systemu aktywizacji bezrobotnych,
- niestabilna polityka finansowa państwa wobec samorządu,
- emigracja ludności o wysokich kwalifikacjach do większych ośrodków (w tym Warszawy i Łodzi),

- negatywne procesy demograficzne (starzenie się społeczeństwa, malejący przyrost naturalny i rzeczywisty),
- postępujące ubożenie części społeczeństwa w wyniku braku dochodów i zwiększenie liczby osób zagrożonych patologiami społecznymi,
- niedostosowanie kwalifikacji zawodowych do wymagań rynku pracy,
- ograniczony rozwój zaplecza usługowego,
- brak kapitału - hamujący rozwój infrastruktury turystycznej,
- narastanie pasywnych i roszczeniowych postaw społecznych.

#### Misia miasta – cele nadrzędne.

**„Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zrównoważony rozwój miasta oraz podtrzymywanie tradycji i dziedzictwa kulturowego”.**

#### Cel generalny.

**„Łowicz miastem atrakcyjnym do inwestowania i przyjaznym dla mieszkańców”.**

#### Strategiczne cele rozwoju miasta:

Cel strategiczny I: zdynamizowanie rozwoju gospodarczego miasta w celu zwiększenia zamożności i efektywnego zwalczania bezrobocia:

Programy strategiczne:

- 1) Podnoszenie kwalifikacji i umiejętności zasobów ludzkich:
  - dostosowanie kierunków kształcenia zawodowego do potrzeb współczesnego rynku pracy,
  - wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży (realizacja programów stypendialnych),
  - promocja nauki,
  - stymulowanie jakości kształcenia oraz wspomaganie jakościowego rozwoju szkolnictwa,
  - budowanie społeczeństwa informacyjnego (wyrównywania dysproporcji w zakresie dostępu i wykorzystania technik społeczeństwa informacyjnego);
- 2) Tworzenie warunków do rozwoju turystyki:
  - tworzenie zintegrowanego systemu promocji miasta w dziedzinie turystyki, rekreacji i przedsiębiorczości,
  - rewitalizacja najcenniejszych kulturowo obszarów miasta,
  - aktywna promocja walorów turystycznych miasta (ze szczególnym uwzględnieniem folkloru) przy współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) Kreowanie warunków dla rozwoju potencjału gospodarczego:
  - zabezpieczenie i infrastrukturalne przygotowanie terenów dla rozwoju nowej działalności gospodarczej,
  - stworzenie infrastruktury wspierającej rozwój przedsiębiorczości,
  - wspieranie rozwoju nowych technologii,
  - organizacja sprawnej, systemowej obsługi inwestorów (w tym m.in. informacja finansowa i prawna),
  - budowanie i wdrażanie pro-gospodarczego systemu promocji miasta z utwaleniem „marki” miasta,
  - opracowanie i wdrażanie zasad pro-rozwojowej polityki budżetowej i inwestycyjnej miasta,
  - integrowanie lokalnego środowiska przedsiębiorców;
- 4) Stworzenie nowoczesnego systemu zarządzania miastem
  - przystosowanie administracji do zmieniających się wymagań klienta urzędu.



Cel strategiczny II: Podniesienie poziomu jakości życia:

## Programy strategiczne:

- 1) Poprawa stanu środowiska naturalnego:
  - utrwalenie i poszerzenie terenów zielonych,
  - podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców – promocja edukacji ekologicznej,
- 2) Zwiększenie dostępności i jakości usług publicznych:
  - stymulowanie aktywności mieszkańców miasta w zakresie rekreacyjno-sportowym,
  - podjęcie aktywnych działań zmniejszających bezrobocie oraz aktywnych form pomocy społecznej,
  - współdziałanie z Powiatową Komendą Policji w celu poprawy bezpieczeństwa publicznego,
- 3) Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa:
  - zabezpieczenie i przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
  - selektywna prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych,
  - wprowadzenie systemu finansowania komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
  - przygotowanie i wdrażanie programu budownictwa, remontów i modernizacji zasobów komunalnych,
  - wspieranie różnorodnych form budownictwa mieszkaniowego,
  - rewitalizacja historycznego centrum miasta.

Cel strategiczny III: Poprawa wyposażenia infrastrukturalnego miasta:

## Programy strategiczne:

- 1) Zaopatrzenie miasta w czynniki energetyczne,
  - modernizacja i rozwój systemu ciepłowniczego,
  - kontynuacja działań zmierzających do gazyfikacji miasta;
- 2) Zwiększenie dostępności komunikacyjnej:
  - skomunikowanie wewnętrznego układu drogowego z siecią dróg zewnętrznych,
  - poprawa jakości dróg lokalnych, w tym modernizacja zabytkowej części miasta,
  - współdziałanie z PKP i PKS w celu poprawy połączeń komunikacyjnych miasta z otoczeniem,
  - budowa wiaduktu, połączenie z rondem Niepodległości i dróg dojazdowych,
  - wykonanie przedłużenia ulicy Starorzecze z budową ronda;
- 3) Rozbudowa i modernizacja infrastruktury wodno-ściekowej:
  - dalsze niwelowanie dysproporcji pomiędzy stopniem zwodociągowania a stopniem skanalizowania miasta,
  - uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez rozdział wód deszczowych od ścieków sanitarnych, udroźnienie kanalizacji deszczowej,
  - modernizacja oczyszczalni ścieków.

**3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.**

Z dotychczasowych tendencji rozwojowych obszaru miasta wynikają następujące generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- przyjęcie zasady wysokiej koncentracji zabudowy w obszarach urbanistycznych: Śródmieście i Bratkowice,
- pozostawienie stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarach Korabka, Kostka i Małszyce,
- wyznaczenie ciągów ekologicznych zieleni wzdłuż dolin rzecznych o ograniczonej formie zagospodarowania (Bzura, Uchanka, Zwierzyniec-Zielkówka),
- rozwój ponadlokalnej strefy ekonomicznej,
- dalszy rozwój stref przemysłowych w obrębach: Korabka, Kostka, Bolimowska i Łowicka Wieś,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach obszarów już zabudowanych poprzez jej dogęszczanie oraz wyznaczonych planem miejscowym,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach istniejących osiedli mieszkaniowych oraz terenów nowej zabudowy.

### **3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.**

Obrazem przestrzennego rozwoju miasta jest postępujące zagospodarowanie terenu 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, miejsc pracy i wypoczynku. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

#### **Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.**

Dominującymi formami zabudowy mieszkaniowej w przestrzeni miasta będą:

- zabudowa jednorodzinna wypełniająca wolne przestrzenie miasta,
- zabudowa wielorodzinna w formie skoncentrowanych osiedli.

Kierunki rozwoju przestrzennego zabudowy mieszkaniowej miasta obejmują:

- 1) wypełnianie zabudową wolnych enklaw w terenach zurbanizowanych lub częściowo zurbanizowanych obejmujących głównie obszary:
  - Śródmieścia i Bratkowic w granicach obrębów,
  - Korabki w rejonie ulic Armii Krajowej, Chełmońskiego i Strzeleckiej,
  - Górek w zakresie istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej,
  - Bolimowskiej począwszy od ul. Warszawskiej do rz. Zwierzyniec,
  - Kostki i Łowickiej Wsi w rejonie ul. Łyszkowickiej, Tuszewskiej i Kaliskiej;
- 2) określenie kierunków rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, uzależnione od stanu i możliwości finansowych samorządu, w obszarach urbanistycznych:
  - Korabka, w rejonie ul. Chełmońskiego do Armii Krajowej i ul. Blich,
  - Małszyce, w rejonie ulicy Żołnierskiej do Kiernożkiej,
  - Zielkówka, na południe od zabudowy przy ul. gen. St. Klickiego,
  - Łowicka Wieś w rejonie ul. Tuszewskiej,
  - Kostka w rejonie ul. Czajki;
- 3) rewitalizacja zabudowy w strefie śródmiejskiej w tym:
  - podnoszenie standardów budynków nadających się do modernizacji,
  - likwidacja zabudowy substandardowej,
  - realizacja zabudowy plombowej z podporządkowaniem formy wymogom konserwatorskim.

W obszarach zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się zasadę określania terenów pod osiedlową zieleń rekreacyjną, pod usługi osiedlowe oraz wyposażenia terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

#### **Kierunki rozwoju miejsc pracy:**

Dominującymi formami zabudowy tworzącymi miejsca pracy będą:

- usługi podstawowe (bezpośredniej obsługi mieszkańców w skali osiedla i dzielnicy) i ponadpodstawowe (nauki, szkolnictwa średniego, kultury i zdrowia w skali powiatu),
- zakłady produkcyjne rodzinne i przemysłowe, zakłady komunalne, zakłady obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne komunikacji.

Realizacja funkcji dających zatrudnienia nastąpi:

- 1) w sferze usług poprzez:
  - umożliwienie realizacji obiektów (lokali) usługowych oraz nieuciążliwych zakładów produkcyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - promowanie realizacji usług o znaczeniu ogólnomiejskim i powiatowym w centralnej części miasta,
  - promowanie usług związanych z obsługą komunikacji;

2) w sferze produkcji, usług produkcyjnych magazynów i składów poprzez:

- restrukturyzację istniejących zakładów,
- zagospodarowanie pustostanów kubaturowych i terenowych w istniejących zakładach,
- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- promowanie oferty stref przemysłowych.

Kierunki rozwoju przestrzennego zabudowy usługowej miasta obejmują:

- koncentrację obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim i powiatowym w obszarach urbanistycznych Śródmieście, Bratkowice i Kostka (fragment północny),
- kształtowanie pomocniczych (osiedlowych) ośrodków usługowych w obszarze urbanistycznym Korabka i Górki,
- zrównoważenie nasycenia obiektami użyteczności publicznej terenów mieszkaniowych.

Kierunki rozwoju przestrzennego zabudowy produkcyjno-usługowej miasta obejmują:

1) utrzymanie ukształtowanych obszarów o funkcji produkcyjno-usługowej w dzielnicach:

- Kostka, w rejonie ulic Kolejowej i Katarzynów, Sikorskiego i Kaliskiej,
- Korabka w rejonie ulic Przemysłowej, Chełmońskiego i Poznańskiej,
- Bolimowska, w rejonie ul. Bolimowskiej i Filtrowej;

2) wyznaczenie obszarów o kierunku rozwoju nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, uzależnione od stanu i możliwości finansowych samorządu, w obszarach urbanistycznych:

- Łowicka Wieś, pomiędzy ul. Łódzką a linią PKP,
- Korabka, w rejonie ul. Blich i Seminaryjnej,
- Małszyce, w paśmie pomiędzy linią kolejową a ul. Poznańską.

#### **Kierunki rozwoju miejsc wypoczynku:**

Dominującymi formami zabudowy i zagospodarowania terenu tworzącymi miejsca wypoczynku i turystyki-krajobrazowej będą:

1) tereny zieleni parkowej ochronnej i nadwodnej na obszarach:

- parku Błonie nad rzeką Bzurą z powiększeniem w kierunku ruin zamku Prymasowskiego,
- parku w Al. H. Sienkiewicza,
- parku przy ul. Mickiewicza,
- ogrodu Saskiego,
- zieleńca przy ul. Stanisławskiego,
- zieleńca wzdłuż ul. Starzyńskiego,
- pasażu Władysława Grabskiego,
- skweru przy ul. Bolimowskiej (rejon dworca PKP),
- zieleńca u zbiegu ul. Ułańskiej i Jana Pawła II;

2) istniejące rodzinne ogrody działkowe w obszarach Bratkowice, Śródmieście, Korabka, Łowicka Wieś i Bolimowska (nie promuje się nowych terenów o tej formie zagospodarowania);

3) "Lasek miejski" stanowiący podstawę rozwoju rekreacji czynnej - promuje się powiększenie terenu w kierunku wschodnim z włączeniem terenów w otoczeniu zbiornika wodnego na Zielkówce;

4) system ścieżek pieszych i rowerowych;

5) tereny sportowe promowane na obszarach:

- wzdłuż ul. Starzyńskiego,
- istniejącego kompleksu OSiR w Łowiczu,
- terenów sportowych przy szkołach,
- lasku miejskiego (trasy biegowe);

6) eksponowanie układu urbanistycznego części staromiejskiej miasta.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru miasta przypisuje się kierunki rozwoju posiadające odzwierciedlenie w planach miejscowych. Kierunki rozwoju przekładają się na zestaw dopuszczalnych lub wykluczonych kategorii przeznaczenia terenu. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej miasta - 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.

Wyszczególniono niżej wymienione podstawowe typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Oznaczenie	Kierunki rozwoju obszarów
SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
MU	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.
M1	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.
M2	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.
U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.
OK	Obiekty kościelne.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową.
PR	Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP.
KS	Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw.
RM	Obszary o dominującej formie zabudowy zagrodowej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.
IS	Obiekty specjalne.
KP	Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta.
ZP	Obszary zieleni parkowej.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych.
Z	Obszary parku leśnego.
ZL	Obszary leśne.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
RZE	Obszary trwałych użytków zielonych z nieużytkami, zabagnieniami, zakrzaczeniami i zadrzewieniami.
R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.
W	Obszary wód śródlądowych w rzekach i stawach.
Ks	Obszary oczyszczalni ścieków.
EC	Obszary ciepłowni.
EE	Obszary głównych punktów zasilania.
EG	Stacja redukcyjna gazu.
WW	Obiekty zaopatrzenia w wodę – komunalne ujęcia wody.

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

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
SMU	Kształtowanie centrum mieszkaniowo-usługowego zabudowy śródmiejskiej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych,</li> <li>- zachowanie obiektów i obszarów zabytkowych,</li> <li>- utrzymanie zwarteści obszaru funkcjonalnego obejmującego strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej.</li> </ul>	- usługi wyłącznie nieuciążliwe.
MU	Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych.</li> </ul>	- usługi wyłącznie nieuciążliwe.
M1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej,</li> <li>- zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>- usługi i zakłady produkcyjne wyłącznie nieuciążliwe.</li> </ul>
M2	Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej.</li> </ul>	- usługi i zakłady produkcyjne wyłącznie nieuciążliwe.
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie i realizacja obiektów usługowych w tym: finansów, bezpieczeństwa, nauki, oświaty, kultury, zdrowia, handlu i bezpieczeństwa oraz obsługi komunikacji samochodowej, obejmujących obsługę ludności w skali miasta lub powiatu,</li> <li>- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów techniczno-produkcyjnych nie kolidujących z funkcjami usługowymi.</li> </ul>	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
OK	Ochrona obiektów kultu religijnego.	- realizacja obiektów sakralnych i kościelnych, - realizacja towarzyszących obiektów oświaty, kultury i opieki.	nie ustala się.
P	Rozwój miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni, obsługi komunikacji samochodowej oraz zakładowych miejsc zbiorowego zamieszkania i usług nie kolidujących z funkcjami produkcyjnymi, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej.	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - wykluczenie realizacji zakładów segregacji odpadów komunalnych.
PR	Zachowanie istniejącej fermowej zabudowy prod. zwierzęcej.	- istniejące obiekty (zespoły obiektów) o wielkości stada produkcji zwierzęcej powyżej 140DJP do zachowania.	- ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 140DJP.
KS	Rozwój miejsc pracy.	- realizacja obiektów obsługi komunikacji samochodowej, stacji paliw i miejsc parkingowych w garażach. - dopuszczalna realizacja obiektów techniczno-produkcyjnych nie kolidujących z funkcjami obsługi komunikacji samochodowej i stacji paliw.	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej.
RM	Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	- dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- niewskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko, - ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 60DJP.
IS	Zachowanie istniejących obiektów	obiekty specjalne.	nie ustala się.
KP	Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej.	- zachowanie funkcji placów i ciągów komunikacyjnych, - zagospodarowanie podporządkowane warunkom ekspozycji obiektów zabytkowych.	teren komunikacyjny wyłączony z realizacji stałych budynków.
ZP	Ochrona obszarów zieleni parkowej.	- ochrona pomników przyrody, - zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym, - dopuszczalna realizacja budynków w terenach określonych planem miejscowym.	- tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z parkiem, - na obszarach parków wpisanych do rejestru zabytków lub wskazanych do ochrony, działania ograniczone wyłącznie do utrzymania i rewitalizacji.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej.	- zakaz realizacji budynków nie związanych z funkcjonowaniem cmentarza.
ZD	Ochrona obszarów zieleni działkowej.	- istniejące rodzinne ogrody działowe do zachowania.	- zakaz realizacji budynków z wyłączeniem budynków związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
Z	Stworzenie bazy rekreacyjnej w Lasku Miejskim	- budowa zbiorników wodnych z zapleczem rekreacyjnym, - budowa ścieżek rekreacyjnych,	- zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki parku leśnego.
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych.	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek i rowów jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja ujęć wód, w tym ujęć wód geotermalnych oraz zbiorników wodnych, - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe.	- tereny wyłączone spod realizacji budynków za wyjątkiem związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej.
RZE	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek i cieków. Ochrona siedlisk w obszarze NATURA 2000.	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta, - istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia (zabagnienia) do zachowania jako ostoje ptaków, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania.	- tereny wyłączone spod realizacji budynków, - zakaz zalesień monokulturowych.
R	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja uzbrojenia terenu, - dopuszczalna realizacja ujęć wód, w tym ujęć wód geotermalnych oraz zbiorników wodnych, - promowane zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości i gruntów porolnych.	- realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (hodowlanych lub ogrodniczych), - ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 60DJP w ramach gospodarstwa rolnego.
R(zz)	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	Utrzymanie rolniczej produkcji polowej.	Tereny wyłączone z realizacji budynków z uwagi na zagrożenie powodziowe.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód płynących i stojących.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.	- tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych rekreacją nadwodną.

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

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

Lp.	Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	symbol	nazwa	
1	SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	a) wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej, - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m <sup>2</sup> , f) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.
2	MU	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	a) wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej, - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży do 1000m <sup>2</sup> , e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m <sup>2</sup> , f) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.



Lp.	Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	symbol	nazwa	
3	M1	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% w zabudowie wielorodzinnej,</li> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej,</li> </ul> <p>d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,</p> <p>e) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,</p> <p>f) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p>
4	M2	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	<p>a) wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% w zabudowie wielorodzinnej,</li> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,</li> </ul> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podporządkowany wymogom konserwatorskim,</p> <p>d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,</p> <p>f) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,</p> <p>g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.</p>
5	U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.	<p>a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 5%,</p> <p>c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>d) dopuszczalne przeznaczenie terenu pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic lokalnych lub zbiorczych,</p> <p>e) wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu.</p>

Lp.	Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa	
6	OK	Obiekty kościelne.	<p>a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia (warunek nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wież kościelnych),</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 5%,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podporządkowany wymogom konserwatorskim,</p> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.</p>
7	P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową.	<p>a) budynki o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) konstrukcje wieżowe i kominy (o wysokości do 49m) uzasadnionych wymaganiami technologii produkcji,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</p>
8	PR	Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) wysokość pozostałych obiektów wymaganych technologią produkcji rolnej o wysokości do 35m,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%,</p> <p>d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej,</p> <p>e) dopuszczalna wielkość budynków produkcji zwierzęcej do 140DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>f) istniejące budynki produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 140DJP do zachowania.</p>
9	KS	Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw.	<p>a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</p>
10	RM	Obszary o dominującej formie zabudowy zagrodowej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej,</li> </ul> <p>c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>d) dopuszczalna wielkość budynków produkcji zwierzęcej do 40DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne,</p> <p>e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych ograniczona do 400m<sup>2</sup>.</p>

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa.	
11	IS	Obiekty specjalne.	a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.
12	R	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, b) wysokość pozostałych obiektów wymaganych technologią produkcji rolnej o wysokości do 35m, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, d) dopuszczalna wielkość budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych spełniających warunki sanitarne, e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalne zastosowanie innych parametrów, w tym między innymi:

- wysokości budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem szczególnego uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej uzasadnionej dostosowaniem wewnątrz do wskazań historycznych.

Na terenach położonych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wskaźniki zagospodarowania są podporządkowane wymogom konserwatorskim.

### 3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze miasta wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami:

- obszary trwałych użytków zielonych (RZ),
- obszary rolne w terenach zagrożenia powodzią ( $R_{(zz)}$ ),
- obszary trwałych użytków zielonych z nieużytkami, zabagnieniami, zakrzaczeniami i zadrzewieniami (RZE),
- obszary leśne (ZL) z dopuszczeniem realizacji obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- obszary zieleni parkowej (ZP) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania parku,
- obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta (KP),
- obszary rodzinnych ogrodów działkowych (ZD) z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania ogrodu działkowego.

Budowa sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na wymienionych terenach, 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 następujących elementów:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz.710),
- obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006),

- obszaru NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001),
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- lasów,
- środowiska zamieszkania.

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

### **Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.**

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej znajduje się fragment obszaru miasta rozciągnięty na linii wschód - zachód na osi koryta rzeki Bzury. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych części pradoliny powstałej w okresie plejstoceniowym, łączącej dolinę Wisły z doliną Warty. Fragmenty Obszaru położone na terenie miasta wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

a) ekosystemy leśne, poprzez:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych,
- sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych,
- tworzenie i odtwarzanie stref ekotonowych, celem zwiększenia różnorodności biologicznej,
- utrzymywanie i tworzenie leśnych korytarzy ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów mało przydatnych do produkcji rolnej i nie przeznaczonych na inne cele, z wyłączeniem terenów, na których występują nieleśne siedliska przyrodnicze podlegające ochronie, siedliska gatunków roślin, grzybów i zwierząt związanych z ekosystemami nieleśnymi, a także miejsca pełniące funkcje punktów i ciągów widokowych na terenach o dużych wartościach krajobrazowych,
- pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym, drzew dziuplastych, części drzew obumarłych – aż do całkowitego ich rozkładu,
- zachowanie śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk, muraw kserotermicznych i piaszkowych oraz polan o wysokiej różnorodności biologicznej,
- utrzymanie odpowiedniego poziomu wód gruntowych dla zachowania siedlisk wilgotnych i bagiennych,
- zachowanie siedlisk chronionych i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

b) ekosystemy łądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie procesom zarastania łąk i pastwisk, cennych ze względów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, obszarów wodno – błotnych, oczek wodnych wraz z pasem roślinności stanowiącej ich obudowę biologiczną oraz obszarów źródliskowych cieków,
- kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego, poprzez zachowanie mozaiki pól uprawnych, miedz, płatów wieloletnich ziołorośli, a także ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- utrzymywanie i zwiększanie powierzchni trwałych użytków zielonych,
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych z uwzględnieniem wymogów zbiorowisk roślinnych i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstość i techniki koszenia),
- utrzymywanie poziomu wód gruntowych, odpowiedniego dla zachowania różnorodności biologicznej,

- zachowanie i odtwarzanie korytarzy ekologicznych,
- zachowanie siedlisk chronionych i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

c) ekosystemy wodne, poprzez:

- zachowanie zbiorników wód powierzchniowych wraz z ich naturalną obudową biologiczną,
- utrzymywanie i tworzenie stref buforowych wzdłuż cieków oraz wokół zbiorników wodnych, w tym starorzeczy i oczek wodnych w postaci pasów szuwarów, zakrzewień i zadrzewień, jako naturalnej obudowy biologicznej, celem zwiększenia różnorodności biologicznej oraz ograniczenia spływu substancji biogennej,
- prowadzenie prac regulacyjnych cieków, w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i w oparciu o zasady dobrej praktyki utrzymania rzek,
- zwiększanie retencji wodnej, odtwarzania funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych,
- zachowanie i odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne, celem zachowania dróg migracji gatunków,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i grzybów.

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

**Obszar NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) oraz Obszar NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001.**

Warunki zagospodarowania jakie obowiązują w obszarze chronionego krajobrazu wyczerpują wskazania dla ochrony obszaru NATURA 2000. Poza wymienionymi zakazami dla obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy:

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

**Pomniki przyrody.**

W obszarze miasta występują drzewa wpisane do rejestru pomników przyrody:

Lp.	Nazwa	Położenie	Obwód w cm
1	Dąb szypułkowy	cmentarz przy ul. Blich	355
2	Dąb szypułkowy	przy Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Blich 10 a	430
3	Wiąz szypułkowy	cmentarz przy ul. Topolowej	290
4	Wiąz szypułkowy	cmentarz przy ul. Topolowej	240
5	Wiąz szypułkowy	cmentarz przy ul. Topolowej	290
6	Wiąz szypułkowy	cmentarz przy ul. Topolowej	295
7	Dąb szypułkowy	ul. Starzyńskiego	340

W obszarach otaczających pomniki wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych następujących warunków:

- ochrony systemu korzeniowego przy prowadzeniu prac ziemnych,
- właściwego zagospodarowania terenu wokół pomnika przyrody z wykluczeniem realizacji zagospodarowania ograniczającego warunki ekspozycji pomnika.

**Wody powierzchniowe.**

Większość zasad zagospodarowania dotyczących przeważających części wód sformułowano w pkt c) niniejszego rozdziału, dotyczącego obszaru chronionego krajobrazu. Ponadto zakłada się w celu ochrony wód powierzchniowych ograniczenie a w końcowym efekcie eliminację całkowitą zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych uznanych za zanieczyszczone.

Działania w tym zakresie będą obejmować:

- a) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych,
- b) realizację separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej,
- c) wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- d) modernizację wodnych systemów melioracyjnych,
- e) zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców miasta celem eliminacji częstych zjawisk:
  - tworzenia tzw. "dzikich wysypisk śmieci",
  - spuszczenia nieczystości z szamb do pobliskich rowów i cieków wodnych,
  - stosowania w rolnictwie groźnych środków ochrony roślin,
- f) zwiększenie ilości poddawanych oczyszczeniu ścieków sanitarno-bytowych.

**Lasy.**

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikają z ustaw: o lasach oraz o ochronie przyrody. Szczególnym rygorom podlegają lasy w granicach obszaru chronionego krajobrazu i NATURA 2000. Ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na:

- zachowaniu biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości w obszarach R określonych na rysunku studium, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarząb pospolity, kruszyna tarnina,
- utrzymaniu produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymaniu zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymaniu i wzmacnianiu długofalowych i wielostronnych korzyści społeczno-ekonomicznych płynących z lasów.

**Złóża kopalin.**

Na obszarze miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin.

**Środowisko zamieszkania.**

Dla terenów zbliżonych do pasów drogowych dróg krajowych i wojewódzkich niezabezpieczonych ekranami akustycznymi, wymagane jest zachowanie minimalnej odległości budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- 50m dla budynków jednokondygnacyjnych,
- 70m dla budynków wielokondygnacyjnych,

z dopuszczeniem zmniejszenia tej odległości do 40m pod warunkiem zastosowania skutecznych środków akustycznej ochrony czynnej w zagospodarowaniu działki lub w konstrukcji budynku.

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

Na obszarze miasta wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,

- b) miejsca na styku różnych form (ukształtowania lub zagospodarowania) terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
- granica pomiędzy łąkami w dolinie Bzury a terenami rolnymi lub zabudowy, wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
  - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową na peryferyjnych obszarach miasta,
- c) stanowiska archeologiczne,
- d) zagospodarowanie terenu a w tym:
- układ urbanistyczny części najstarszej miasta objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ulica Mickiewicza, poprzez utrzymanie skali zabudowy zachowującej w krajobrazie istniejące dominanty,
  - kompleksy zieleni parkowej,
  - cmentarze.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- koncentracja zabudowy w istniejących, wykształconych kompleksach zabudowy przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu centralnej części miasta zdefiniowanej jako obszar zabudowy średniejskiej,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym,
- dominacja działań ochronnych krajobrazu w kształtowaniu zagospodarowania przestrzeni.

Wymagane jest wprowadzenie ustaleniami planów miejscowych ograniczeń nakazów i zakazów zapewniających wgląd (strefy ekspozycji) na dominanty architektoniczne:

- dominanty wież kościelnych,
- otwartą dolinę rzeki Bzury (od strony ul. Blich, stanowiącą przedpole, z którego rozciąga się widok na panoramę miasta).

W celu ochrony panoramy miasta zakłada się:

- eliminację drzewostanu wysokiego i wprowadzanie drzewostanu o gatunkach szlachetnych i wysokości nieprzesłaniającej panoramy miasta,
- utrzymanie doliny Bzury w formie trwałych użytków zielonych z ograniczeniem wysokości zabudowy przy ulicy Blich.

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

Na obszarze miasta ochronie podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (ujawnione w planie miejscowym lub wskazane do ujawnienia).

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
1.	Dom	1Maja 3	gminna ewidencja
2.	Dom	1Maja 5	gminna ewidencja
3.	Dom	1Maja 7	gminna ewidencja
4.	Dom	1Maja 11	gminna ewidencja
5.	Dom	3Maja 7	gminna ewidencja
6.	Dawny hotel	3Maja 12	787 z 27.02.1988 r.
7.	Dawna poczta konna budynek centralny w zespole poczty konnej	3Maja 13	132/117 z 18.08.1967 r.
8.	Dawna stajnia budynek zachodni w zespole poczty konnej	3Maja 13	699/191 z 28.09.1967 r.

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
9.	Dawna wozownia /budynek wschodni / w zespole poczty konnej	3Maja 13	698/190 z 28.09.1967 r.
10.	Dom	11 Listopada 2	gminna ewidencja
11.	Dom	Armii Krajowej 13	gminna ewidencja
12.	Dom	Armii Krajowej 31b	gminna ewidencja
13.	Dom	Armii Krajowej 37	gminna ewidencja
14.	Dom	Bielawska 3	gminna ewidencja
15.	Dom	Bielawska 5	gminna ewidencja
16.	Dom	Bielawska 5a	gminna ewidencja
17.	Dom	Bielawska 9	gminna ewidencja
18.	Cmentarz rzymsko-katolicki, kolegiacki	Blich 8	809 z 22.11. 1991 r.
19.	Dom pogrzebowy obecnie Dom grabarza	Blich 8	gminna ewidencja
20.	kaplica grobowa Rodziny Laskowskich	Blich 8	gminna ewidencja
21.	Zespół 6-ciu budynków (budynek mieszkalny z warsztatem szkolnym, budynek mieszkalny z wglębnym portykiem, magazyn zbożowy, chlewnia, obora stajnia)	Blich 10	nr 634 z 29. 08.1983 r.
22.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej /chlewnia/	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
23.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej /budynek mieszkalny z warsztatem szkolnym	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
24.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej /budynek mieszkalny z wglębnym portykiem/	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
25.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej / obora/	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
26.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej/ magazyn zbożowy/	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
27.	Zespół 6-ciu budynków Szkoły Rolniczej /stajnia/	Blich 10	634 z 29. 08.1983 r.
28.	Budynek szkolny w zespole 6- ciu budynków	Blich 10	gminna ewidencja
29.	Dom	Blich 11	gminna ewidencja
30.	Cmentarz ewangelicko- augsburski	Boczna 9	808 z 20.11.1991 r.
31.	Kaplica grobowa rodziny Saxów	Boczna 9	gminna ewidencja
32.	Dom	Bolimowska 55	gminna ewidencja
33.	Kościół p. w. św. Ducha i św. Małgorzaty	Długa 1	125/110 z 10.08. 1967 r.
34.	Cmentarz przykościelny	Długa 1	996 z 24.08.1995 r.
35.	Kapliczka na cmentarz przykościelnym	Długa 1	gminna ewidencja
36.	Dom	Długa 22	gminna ewidencja



Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
37.	Kapliczka	Długa 31	gminna ewidencja
38.	Kościół p. w. św. Leonarda i Małgorzaty	Kaliska 2	127/112 z 18.08 1967 r.
39.	Cmentarz Przykościelny. św. Leonarda i Małgorzaty	Kaliska 2	gminna ewidencja
40.	Przepompownia wodociągu kolejowego	Kaliska 32	gminna ewidencja
41.	Dworzec PKP	Kaliska	gminna ewidencja
42.	Wodociągowa Wieża Ciśnień PKP	Kaliska	gminna ewidencja
43.	Teren cmentarza prawosławnego	Listopadowa 6	gminna ewidencja
44.	Teren cmentarza żydowskiego	Łęczycka 96	875 z 20.03.1992 r.
45.	Cmentarz Mariawicki	Łyszkowicka 98	gminna ewidencja
46.	Dom – obecnie gimnazjum	Mickiewiczza 1	gminna ewidencja
47.	Dom	Mickiewiczza 2 Żabia 10	gminna ewidencja
48.	Dom	Mickiewiczza 7	gminna ewidencja
49.	Dom	Mickiewiczza 9	gminna ewidencja
50.	Dom	Mickiewiczza 11	gminna ewidencja
51.	Dom	Mickiewiczza 18	gminna ewidencja
52.	Cmentarz rzymsko-katolicki „Emaus”	Mickiewiczza 40	803 z 20.11.1991 r.
53.	Kaplica cmentarna „Emaus”	Mickiewiczza 40	571/128 z 19.08.1967 r.
54.	Kapliczka przy Parku / Zieleńcu	Mickiewiczza	gminna ewidencja
55.	Zieleniec	Mickiewiczza	474 z 16.09.1978 r.
56.	Park „Ogród Saski”	Mostowa 1	473 z 16.09.1978 r.
57.	Dom	Mostowa 7	gminna ewidencja
58.	Kapliczka	Mostowa	gminna ewidencja
59.	Dworek	Nadbzurzańska 19	gminna ewidencja
60.	Młyn	Nadbzurzańska 27	gminna ewidencja
61.	Dom	Napoleońska 1	gminna ewidencja
62.	Dom	Nowy Rynek 1	591/148 z 21. 08.1967 r.
63.	Dom	Nowy Rynek 2	592/149 z 21.08.1967 r.
64.	Dom	Nowy Rynek 3	593/150 z 21. 08.1967 r.
65.	Dom	Nowy Rynek 4	gminna ewidencja
66.	Dom	Nowy Rynek 5,6	594/151 z 21. 08.1967 r.
67.	Dom	Nowy Rynek 7	gminna ewidencja
68.	Dom	Nowy Rynek 8	633 z 29.09. 1983 r.
69.	Dom	Nowy Rynek 8a	gminna ewidencja
70.	Dom	Nowy Rynek 9	595/152 z 21. 08.1967 r.
71.	Dom	Nowy Rynek 10	635 z 29.09. 1983 r.
72.	Dom	Nowy Rynek 12	637 z 29.09. 1983 r.
73.	Dom	Nowy Rynek 13	136/154 z 21. 08.1967 r.
74.	Dom	Nowy Rynek 17	596/160 z 22. 08.1967 r.
75.	Dom	Nowy Rynek 19	636 z 29.09. 1983 r.
76.	Dom	Nowy Rynek 30	598/162 z 22. 08.1967 r.
77.	Dom	Nowy Rynek 31	gminna ewidencja
78.	Dom	Nowy Rynek 32	599/163 z 22. 08.1967 r.
79.	Dom	Nowy Rynek 33	137/153 z 22. 08.1967 r.
80.	Dom	Nowy Rynek 34	138/156 z 22. 08.1967 r.
81.	Dom	Nowy Rynek 35	139/157 z 22. 08.1967 r.

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
82.	Dom	Nowy Rynek 36	140/158 z 22. 08.1967 r.
83.	Park przy Baszcie w zespole pałacu gen. St. Klickiego - Basztowa	ul. Basztowa 2 ul. gen. Stanisława Klickiego 1	471 z 16.09.1978 r. i nr 794 z 09.05.1990 r.
84.	Dawny dom dozorczy w zespole pałacu gen. Klickiego	Pałacowa 6	577/133 z 19.08. 1967 r.
85.	Dawna kaplica w zespole pałacu gen. St. Klickiego	Pałacowa 6	576/132 z 19.08. 1967 r.
86.	Pałac gen. St. Klickiego	Pałacowa 6	133/123 z 16.08.1967 r.
87.	Park w zespole pałacu gen. St. Klickiego - Pałacowa	Pałacowa 6	471 z 16.09.1978 r. i nr 794 z 09.05.1990 r.
88.	Wieża obronna w zespole pałacu gen. St. Klickiego - Basztowa	ul. Basztowa 2	575/124 z 19.08.1967 r.
89.	Kościół o.o. Pijarów p. w. Najświętszej Marii Panny i św. Wojciecha	Pijarska 2	130/115 z 18.08. 1967 r.
90.	Cmentarz przykościelny OO. Pijarów	Pijarska 2	gminna ewidencja
91.	Dom	Pijarska 3	gminna ewidencja
92.	Dom	Plac Przyrynek 4	gminna ewidencja
93.	Dom	Plac Przyrynek 6	gminna ewidencja
94.	Dom	Plac Przyrynek 8a	gminna ewidencja
95.	Dom	Plac Przyrynek 8	gminna ewidencja
96.	Dom	Plac Przyrynek 10	gminna ewidencja
97.	Dom	Plac Przyrynek 16	gminna ewidencja
98.	Dom	Plac Przyrynek 18	gminna ewidencja
99.	Dom	Plac Przyrynek 23	gminna ewidencja
100.	Dom	Plac Przyrynek 25	gminna ewidencja
101.	Dom	Podrzeczna 2	1006 z 23.09. 1998 r.
102.	Dom	Podrzeczna 3	gminna ewidencja
103.	Dom	Podrzeczna 4	gminna ewidencja
104.	Dom	Podrzeczna 5	573/1010 z 22.03. 1952 r.
105.	Dom	Podrzeczna 9	gminna ewidencja
106.	Dom	Podrzeczna 11	gminna ewidencja
107.	Dom	Podrzeczna 14	607/171 z 22. 08.1967 r.
108.	Dom	Podrzeczna 15	gminna ewidencja
109.	Dawny kościół ewangelicki	Podrzeczna 17	572/129 z 19.08.1967 r.
110.	Dzwonnica przy kościele ewangelickim	Podrzeczna 17	573/130 z 19.08.1967 r.
111.	Dawny Cmentarz Przykościelny	Podrzeczna 17	gminna ewidencja
112.	Dom	Podrzeczna 18	608/172 z 22. 08.1967 r.
113.	Dom	Podrzeczna 20	gminna ewidencja
114.	Dom	Podrzeczna 22	609/ 177 z 24.08. 1967 r.
115.	Dawny kościół oo. Dominikanów	Podrzeczna 30	569/126 z 19.08.1967 r.
116.	Dawny klasztor oo. Dominikanów	Podrzeczna 30	570/127 z 19.08.1967 r.
117.	Dawny Cmentarz Przykościelny	Podrzeczna 30	gminna ewidencja
118.	Zespół Szkół Zawodowych	Podrzeczna 30	gminna ewidencja

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
119.	Dom	Podrzeczna 47	gminna ewidencja
120.	Dom	Podrzeczna 49	gminna ewidencja
121.	Dom	Podrzeczna 57	142/176 z 24. 08.1967 r.
122.	Dom	Powstańców 4	gminna ewidencja
123.	Kościół Starokatolicki Mariawitów p.w. Przenajświętszego Sakramentu wraz z wystrojem wnętrza i wyposażeniem	Sienkiewicza 3	A/3 z 15.04.2002 r.
124.	Cmentarz Przykościelny Mariawitów	Sienkiewicza 3	gminna ewidencja
125.	Kościół SS Bernardynek p. w. Najświętszej Marii Panny i św. Klary	Sienkiewicza15	128/113 z 18. 08.1967 r.
126.	Klasztor SS Bernardynek	Sienkiewicza15	129/ 114 z 18.08.1967 r.
127.	Cmentarz przyklasztorny	Sienkiewicza15	gminna ewidencja
128.	Kapliczka	Sienkiewicza15	gminna ewidencja
129.	Ogrodzenie – kościoła Bernardynek	Sienkiewicza15	gminna ewidencja
130.	Dzwonnica – kościoła Bernardynek	Sienkiewicza15	gminna ewidencja
131.	Dom	Sienkiewicza 27 d. Sienkiewicza 19	1094/298 z 12.04.1972 r.
132.	Dom	Sienkiewicza 40	gminna ewidencja
133.	Dom	Sienkiewicza 52	gminna ewidencja
134.	Dom	Sienkiewicza 58	gminna ewidencja
135.	Dom	Sienkiewicza 60	gminna ewidencja
136.	Zieleniec	Sienkiewicza	472 z 16.09.1978 r.
137.	Dom	Stanisławskiego 3	gminna ewidencja
138.	Dom	Stanisławskiego 5	gminna ewidencja
139.	Dom	Stanisławskiego 6	gminna ewidencja
140.	Dom	Stanisławskiego 11/11a	gminna ewidencja
141.	Dom	Stanisławskiego 24	gminna ewidencja
142.	Budynek „Nowy Powiat”	Stanisławskiego 30	578/125 z 19.08.1967 r.
143.	Dawny kościół o.o. Bernardynów	Stanisławskiego 31	136/111 z 18.08 1967 r.
144.	Dawny klasztor o.o. Bernardynów	Stanisławskiego 31	568/122 z 18.08.1967 r.
145.	Cmentarz przyklasztorny	Stanisławskiego 31	gminna ewidencja
146.	Park	Stanisławskiego 31b	1158/297 z 14.06. 1974 r.
147.	Ratusz miejski	Stary Rynek 1	131/116 z 18.08.1967 r.
148.	Dom	Stary Rynek 2	134 z 19.08. 1967 r.
149.	Dom	Stary Rynek 3	135 z 19.08. 1967 r.
150.	Dawny klasztor Misjonarzy z kaplicą p.w. Świętego Boromeusza (ob. Muzeum Narodowe)	Stary Rynek 5	144/120 z 19. 08.1967 r.
151.	Dawny klasztor Misjonarzy – dziedziniec	Stary Rynek 5	934 z dnia 25.10.1993 r.
152.	Dawny klasztor Misjonarzy - Pawlice skrzydła wschodniego	Stary Rynek 5	934 z dnia 25.10.1993 r.

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
153.	Dawny klasztor Misjonarzy Gmach Pomisjonarski - Poseminaryjny – brama wraz z ogrodzeniem	Stary Rynek 5	gminna ewidencja
154.	Dawny klasztor Misjonarzy - Kaplica	Stary Rynek 5	144/120 z 19. 08.1967 r
155.	Dawny klasztor Misjonarzy – d. ogród - obecnie skansen	Stary Rynek 5	934 z dnia 25.10.1993 r.
156.	Dom	Stary Rynek 8	gminna ewidencja
157.	Dom	Stary Rynek 9	gminna ewidencja
158.	Dom	Stary Rynek 10	638 z 29. 09.1983 r.
159.	Dom	Stary Rynek 11	639 z 29.09. 1983 r.
160.	Dom	Stary Rynek 12	581/136 z 19. 08.1967 r.
161.	Dom	Stary Rynek 13	640 z 29.09. 1983 r.
162.	Dom	Stary Rynek 14	582/137 z 19. 08.1967 r.
163.	Oficyna	Stary Rynek 14	gminna ewidencja
164.	Dom	Stary Rynek 15	583/155 z 21. 08.1967 r
165.	Dom	Stary Rynek 17	gminna ewidencja
166.	Dom	Stary Rynek 18	134/138 z 21. 08.1967 r.
167.	Dawna kanonia	Stary Rynek 19	584/141 z 21.08.1967 r.
168.	Dawna kanonia	Stary Rynek 19a	585/142 z 21.08.1967r.
169.	Dawna kanonia	Stary Rynek 20	589/143 z 21.08.1967 r.
170.	Dawna kanonia	Stary Rynek 20a	587/144 z 21.08.1967r.
171.	Brama prymasowska	Stary Rynek 24	567/121 z 18.08.1967 r.
172.	Kuria Wikariuszów	Stary Rynek 24	135/118 z 18.08.1967 r.
173.	Sufragania	Stary Rynek 24	590 /147 z 21.08.1967 r.
174.	Dawna kustodia	Stary Rynek 24	389/146 z 21.08.1967 r.
175.	Bazylika katedralna	Stary Rynek 30	Pomnik Historii Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22. 10. 2012 r. (DU. z 2012 r. Nr poz. 1239) wpis do rejestru zabytków 123/108 z dnia 18.08.1967 r.
176.	Dzwonnica	Stary Rynek 30	Pomnik Historii Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22. 10. 2012 r. (DU. z 2012 r. Nr poz. 1239) Wpis do rejestru zabytków 123/108 z dnia 18.08.1967 r.
177.	Cmentarz przy d. Kolegiacie	Stary Rynek 30	Pomnik Historii Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22. 10. 2012 r. (DU. z 2012 r. Nr poz. 1239)
178.	Dom	Świętojańska 2	gminna ewidencja
179.	Brama Wjazdowa	Świętojańska 3	610/178 z 24.08.1967 r.
180.	Dawny dom księży emerytów /budynek prawy/	Świętojańska 5	611/179 z 24.08.1967 r.
181.	Dawny dom księży emerytów /budynek lewy/	Świętojańska 7	610/178 z 24.08.1967 r.
182.	Łaźnia Miejska	Tkaczew 8	gminna ewidencja

Lp.	Obiekt/ obszar	adres	- Pomnik Historii, - Nr decyzji w rejestrze zabytków, - wpis do gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu miejscowego.
183.	Dom	Tkaczew 13	gminna ewidencja
184.	Dom	Warszawska 45	gminna ewidencja
185.	Ruiny Zamku Arcybiskupa	Zamkowa 1	574 z 16.09.1978 r.
186.	Dom	Zduńska 4	622 z 29.09. 1983 r.
187.	Dom	Zduńska 4a	gminna ewidencja
188.	Dom	Zduńska 12	623 z 29.09. 1983 r.
189.	Dom	Zduńska 14	624 z 29.09. 1983 r.
190.	Dom	Zduńska 18	625 z 29.09. 1967 r.
191.	Dom	Zduńska 22	601 z 22.08. 1967 r.
192.	Dom	Zduńska 23	626 z 29.09. 1983 r.
193.	Dom	Zduńska 24	gminna ewidencja
194.	Dom	Zduńska 25	627 z 29.09. 1983 r.
195.	Dom	Zduńska 26	628 z 19.09. 1983 r.
196.	Dom	Zduńska 27	602/166 z 22. 08.1967 r.
197.	Dom	Zduńska 28	629 z 29.09. 1983 r.
198.	Dom	Zduńska 29	603/167 z 22. 08.1967 r.
199.	Dom	Zduńska 30	gminna ewidencja
200.	Dom	Zduńska 32	630 z 29.09. 1983 r.
201.	Dom	Zduńska 33	gminna ewidencja
202.	Oficina	Zduńska 34a	605/169 z 22.08.1967r.
203.	Dom	Zduńska 34	604/168 z 22. 08.1967 r.
204.	Dom	Zduńska 36	632 z 29.09. 1983 r.
205.	Dom	Zduńska 37	gminna ewidencja
206.	Dom	Zduńska 39	gminna ewidencja
207.	Dom	Zduńska 41	143/159 z 22. 08.1967 r.
208.	Dom	Zduńska 42	141/119 z 18. 08.1967 r.
209.	Dom	Zduńska 43	gminna ewidencja
210.	Dom	Zduńska 44	gminna ewidencja
211.	Dom	Zduńska 45	gminna ewidencja
212.	Dom	Zduńska 48	gminna ewidencja
213.	Dom	Zduńska 50	gminna ewidencja
214.	Dom	Zduńska 52	gminna ewidencja
215.	Dom	Zduńska 54	gminna ewidencja
216.	Dom	Zduńska 56	606/170 z 22. 08.1967 r.
217.	Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej	Łowicz	933 z 20.05.1993 r.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegają uszczegółowieniu w ustaleniach planu miejscowego, a szczególnie w zakresie:

- 1) warunków zagospodarowania w strefie ekspozycji obiektów chronionych oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w których wymagane jest wprowadzenie w planach miejscowych, obowiązujących ustaleń określających:
  - a) zachowanie warunków ekspozycji obiektu zabytkowego wzdłuż głównych osi kompozycyjnych w tym: dróg wjazdowych, alei i linii widokowych,
  - b) warunki architektoniczne wykluczające dominanty konkurujące z obiektami sakralnymi, jak masztów, kominów, słupów lub kubatur przewyższających 3/4 wysokości obiektów zabytkowych;
- 2) warunków zagospodarowania na terenach cmentarzy i parków oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których wymagane jest wprowadzenie warunków dotyczących:
  - a) zachowania warunków właściwej ekspozycji od strony terenów przyległych,
  - b) ograniczenia zabudowy w strefach ekspozycji,

- c) ochrona drzewostanu w tym, w szczególności systemu korzeniowego.
- 3) warunków zachowania 25 pomników i tablic upamiętniających szczególne wydarzenia, pozostające w pamięci historycznej miasta.

Wyżej wymienione obiekty i obszary podlegają różnym stopniom ochrony w celu zachowania ciągłości historycznej krajobrazu oraz funkcji użytkowych.

Generalnymi zasadami ochrony wskazanymi do uwzględnienia w planach miejscowych są:

- a) realizacja zagospodarowania na obiektach jak i w otoczeniu (w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej) pod nadzorem i na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- b) zachowanie historycznie ukształtowanego przebiegu granic własności i linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy i gabarytów zabudowy,
- c) zachowanie charakteru wnętrza,
- d) zachowanie zgrupowań starodrzewu,
- e) dostosowanie funkcji użytkowych budynków do funkcji pierwotnych, a w sytuacji braku kontynuacji funkcji w czasach obecnych nadanie funkcji zbliżonych,
- f) w sytuacji, gdy stan techniczny budynków wskazuje na postępującą i nieodwracalną degradację przy zastosowaniu znanych technik, wymagane jest całkowite odtworzenie obiektów w kształcie historycznym lub wyodrębnienie zarysu obiektu w elewacji nowej zabudowy,
- g) w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wskazane jest wprowadzenie zasad zagospodarowania o treści:
  - połacie dachowe budynków w pierzejach symetryczne i o nachyleniu od 40% do 100% z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
  - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
  - dachy wysunięte poza lico muru do 70cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
  - poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenic budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
  - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
  - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących oraz charakteru wnętrza urbanistycznego oraz lokalnych tradycji kształtowania zabudowy,
  - na elewacjach frontowych budynków w pierzejach obowiązuje uczytelnienie historycznych granic nieruchomości,
  - elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
  - zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, słusarki stalowej, okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
  - instalowanie urządzeń licznikowych i przyłączy infrastruktury technicznej w elewacji frontowej budynków zabytkowych jest dopuszczalne po spełnieniu wymogów konserwatorskich określonych przepisami szczególnymi,
  - wrota bram przejazdowych drewniane,
  - wysokość ogrodzeń od strony ulic i placów do 160cm,
  - poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
  - zakaz realizacji loggii.

Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne:

- Nr 1 – gród z XI – XIII w., obecnie ruiny zamku z XIII/XIV – XVIII w.,  
 Nr 2 – relikty kościoła z poł. XVIII w.,  
 Nr 3 – miasto lokacyjne XVII – XIX/XX w.,

- Nr 4 – miasto z XVIII – XX w.,
- Nr 5 – obszar występowania źródeł archeologicznych kultury grobów kloszowych z okresu lateńskiego, obszar miasta lokacyjnego z XIII/XIV – XIX w.,
- Nr 6 – miasto lokacyjne z XVI – XIX w.,
- Nr 7 – cmentarzysko szkieletowe z XV – XVII w. ,
- Nr 8 – grób z okresu lateńskiego, cmentarzysko kultury grobów kloszowych z wczesnego okresu lateńskiego, kościół kolegiacki z XV – XVII w. i cmentarz przykościelny,
- Nr 9 – punkt osadniczy kultury łużyckiej wczesnej epoki żelaza, miasto lokacyjne XVI – XVIII w.,
- Nr 10 – zabudowa pomisjonarska z poł. XVII – XVIII w.,
- Nr 11 – miasto lokacyjne poł. XVII w.,
- Nr 12 – obszar znalezisk skarbu monet z XVII w.,
- Nr 13 – miasto lokacyjne XVI/XVII – XX w.,
- Nr 14 – relikty budynku sakralnego XV w.,

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

- a) w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- b) w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- c) wprowadzenie obszarów ochrony w otoczeniu stanowisk archeologicznych do treści planów miejscowych wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych wskazujących na konieczność wprowadzenia nadzoru archeologicznego,
- d) obszar strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej traktuje się jako strefę ochrony stanowisk archeologicznych.

### **3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

Ustala się poniższe zasady i kierunki rozwoju sieci dróg.

Rozwój sieci dróg zostanie podporządkowany następującym celom nadrzędnym:

- 1) połączenie miasta z węzłami na autostradzie A1 w Piątku i w Kutnie oraz na autostradzie A2 w Nieborowie i Łyszkowicach,
- 2) przeniesienie ruchu tranzytowego drogi krajowej Nr 70 z istniejących ulic (Bolimowskiej i Warszawskiej) na obwodnicę przy wschodniej granicy miasta,
- 3) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z drogi wojewódzkiej Nr 703 poza osiedle mieszkaniowe „Górki”,
- 4) powiązanie północnej i centralnej części miasta drogą zbiorczą (w śladzie ul. Kolejowej - Kaliskiej - wiadukt kolejowy – Warszawska – węzeł na drodze Nr 92 – Matejki),
- 5) powiązanie komunikacyjne ośrodka powiatowego z otaczającymi gminami, istniejącymi drogami powiatowymi,
- 6) ograniczenie ruchu wewnątrzmiastowego z dróg krajowych i wojewódzkich poprzez realizację niezależnej sieci ulic klasy Z i L zapewniającej powiązanie poszczególnych obszarów miasta oraz powiązanie obszarów sąsiednich gmin z miastem,
- 7) otwarcie miasta dla ruchu docelowego do Łowicza z kierunków od: Łodzi, Warszawy, Kutna, Skierniewic i Płocka,
- 8) zapewnienie dogodnych połączeń ulicznych dla ruchu wewnętrznego pomiędzy śródmieściem, dzielnicami północnymi i dzielnicami południowymi,
- 9) utworzenie strefy ruchu uspokojonego w obrębie najcenniejszego kulturowo obszaru zabudowy śródmiejskiej (SMU),

W stosunku do powyższych zasad i kierunków rozwoju sieci dróg widzi się potrzebę realizacji obejścia osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Górki” nową trasą drogi wojewódzkiej Nr 703 (Nr 703a na rysunku studium) w celu likwidacji oddziaływań komunikacyjnych na środowisko zamieszkania.

Przyjmuje się następującą strukturę funkcjonalną dróg przenoszących ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym:

Kategoria drogi	Klasa drogi	Skrzyżowania w obszarze miasta	Warunki szczególne
92 - krajowa	GP	- z drogą krajową Nr 14 (ul. Zamkowa - GP) i wojewódzką Nr 584 (nowy przebieg ul. Płockiej - G), - z ulicą Armii Krajowej (Z), - projektowaną ulicą zbiorczą w rejonie ul. Chełmońskiego (Z), - z drogą krajową Nr 70 (projektowana obwodnica wschodnia - G).	Równoległe do pasa drogowego ulice dojazdowe (serwisowe) przejmujące obsługę komunikacyjną terenów przylegających do drogi krajowej.
14- krajowa	GP	- z ulicami: Jana Pawła II (Z) – Uchanka (L) - projektowana obwodnica południowa (Z), - z drogą wojewódzką Nr 703 (ul. Łęczycka KG/Z – Piaskowa KZ), - z projektowaną drogą Nr 703a (G) w rejonie ul. Świętojańskiej (L), - z ulicą Blich (L).	Istniejące zjazdy publiczne do stacji paliw i terenów osiedla Bratkowice (tzw. zjazd Papieski) do zachowania. Równoległe do pasa drogowego ulice dojazdowe (serwisowe) przejmujące obsługę komunikacyjną terenów przylegających do drogi krajowej.
70 - krajowa	G	- z ulicą Bolimowską (KG/Z), - przejazdy dla ulicy Nadbzurzańskiej Dolnej i dojazdu gospodarczego oczyszczalni ścieków.	Nowy przebieg drogi przy wschodniej granicy miasta. Droga o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu i utwardzonymi pobocznymi. Istniejąca droga w śladzie ul. Warszawskiej i Bolimowskiej – docelowo klasy zbiorczej. Włączenie ul. Warszawskiej do drogi Nr 92 poprzez projektowane skrzyżowanie (węzeł) ul. zbiorczej w rejonie ul. Chełmońskiego. Przecięcia projektowanej drogi z istniejącymi drogami w formie przejazdów.
584 – wojewódzka	G	- z drogą krajową Nr: 14(GP) i 92(GP), - z ulicą Kiernozką.	Droga wojewódzka z wiaduktem nad linią kolejową Łowicz - Kutno.
703 – wojewódzka	G/Z	- z drogą krajową Nr: 14(GP),	Istniejące zjazdy indywidualne i publiczne oraz skrzyżowania do zachowania.
703a – wojewódzka	G	- z ulicą Łęczycką (droga wojewódzka Nr 703 - G/Z), - z drogą krajową Nr 14 (GP).	Docelowy przebieg drogi wojewódzkiej Nr 703 przenoszącej ruch tranzytowy z osiedle Górki. Droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu na nasypie, pełniącym funkcję wału przeciwpowodziowego dla osiedla Górki.

Przyjmuje się następującą strukturę funkcjonalną dróg przenoszących ruch wewnętrzny pomiędzy poszczególnymi obszarami miasta oraz niektórymi obszarami gmin sąsiednich. Układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru miasta będzie tworzyć sieć ulic zbiorczych:



Klasa ulicy	Nazwy ulic	Ustalenia
Z	Kolejowa – Kaliska – Dmowskiego – Warszawska - Matejki.	Główna oś komunikacji wewnętrznej miasta na kierunku północ - południe. Projektowane odcinki od ul. Łódzkiej do Powstańców 1863 r., od Kaliskiej do skrzyżowania ul. Warszawskiej z Bolimowską z wiaduktem nad linią kolejową, od Warszawskiej do ul. Matejki.
Z	Łęczycka-Piaskowa-Topolowa-Starościńska-Broniewskiego-Piłsudskiego.	Główna oś komunikacji wewnętrznej miasta na kierunku wschód – zachód łącząca tereny przemysłowe z drogą krajową Nr 14 i wojewódzką Nr 703 (węzeł Piątek na autostradzie A1).
Z	Jana Pawła II-fragment Stanisławskiego	Historyczny wjazd do centrum miasta od strony południowej (trakt piotrkowski). Ulica w istniejących parametrach.
Z	Warszawska.	Obecnie droga krajowa Nr 70. Po realizacji obwodnicy wschodniej do zmiany kategorii. Ulica w istniejących parametrach.
Z	Bolimowska	Obecnie droga krajowa Nr 70. Po realizacji obwodnicy wschodniej do zmiany kategorii. Ulica w istniejących parametrach. Docelowo lokalne połączenie z gminą Nieborów.
Z	Ul. Armii Krajowej	Główna oś komunikacyjna północnej części miasta prowadząca ruch do centrum. Ulica w istniejących parametrach.
Z	Ul. Chełmońskiego od Matejki	Połączenie z gminą Łowicz.
Z	Ul. gen St.Klickiego	Połączenie z gminą Łowicz.

Układ uzupełniający obejmują ważniejsze drogi tworzące sieć podstawową ulic (lokalnych lub dojazdowych).

Kształtowanie sieci ulic nastąpi poprzez:

- 1) modernizację istniejącej sieci ulic z doprowadzeniem parametrów technicznych do wymogów ustalonych klas funkcjonalnych, a w szczególności w zakresie:
  - szerokości jezdni, łuków poziomych - w trasie i w obrębie skrzyżowań,
  - budowy chodników i zatok postojowych zamiennie z pasami zieleni,
- 2) sukcesywną budowę nowych odcinków ulic, uzależnioną od wystąpienia przeciążeń ruchem istniejącego układu ulic,
- 3) przyjęcie elastycznej strategii etapowania zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych mającej na celu:
  - segregację ruchu zewnętrznego od lokalnego z ograniczeniem ruchu lokalnego na drogach krajowych,
  - odciążenie istniejących ulic przebiegających przez tereny mieszkaniowe od ruchu wywołanego transportem ciężkim do zakładów produkcyjnych (ul. Jana Pawła II, Powstańców 1863r. , Kaliska - odcinek północny itp.),
  - realizację zabezpieczeń akustycznych na styku dróg krajowych i wojewódzkich z istniejącą zabudową.

Na system ulic układu podstawowego (ulice układu obsługującego tereny zabudowane i tereny otwarte) nakłada się obowiązek realizacji systemu ścieżek rowerowych,

W skład systemu ścieżek rowerowych wchodzić będą:

- wydzielone ścieżki rowerowe jedno i dwukierunkowe,
- oznaczone na jezdniach pasy ruchu rowerowego,
- jezdnie ulic dojazdowych i niektórych lokalnych o nieznacznym natężeniu ruchu.

W ramach wielofunkcyjnej strefy turystycznej łowicko-bolimowskiej wyznacza się przebieg szlaków turystycznych:

- „szlak bursztynowy” (rowerowy) z trasą pokrywającą się z ulicami miasta (gen. St.Klickiego, 11 listopada, Mostową, Blich, Kiernozką),
- „szlak bursztynowy” (samochodowy) z trasą pokrywającą się z drogami krajowymi Nr 70 i 92,

- „szlak romański” (samochodowy) z trasą pokrywającą się z drogami krajowymi Nr 92 oraz wojewódzką Nr 703,
- szlaki piesze obejmują ulice śródmiejskie łączące najważniejsze obiekty zabytkowe.

#### Komunikacja kolejowa

Zakłada się utrzymanie na terenie miasta obszarów kolejowych linii:

- Warszawa-Kutno-Poznań (E20),
- Łowicz-Skierniewice-Łuków (CE20),
- Łowicz-Łódź (Łódzka Kolej Aglomeracyjna).

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 niektórych przejazdów kolejowych z budową wiaduktów i przepustów gospodarczych.

### **3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Mając na względzie zrównoważony rozwój miasta (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 miasta, w skład której wchodzi systemy:

- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w ciepło,
- telekomunikacyjny,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
- usuwania odpadów.

#### Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów.

Rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:

- utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
- dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających według zapotrzebowania,
- rozbudowie systemów na terenach promowanych do zabudowy.

1) W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- oparcie zasilania systemu o dwa główne punkty zasilania GPZ-I przy ul. Sochaczewskiej i GPZ-II przy ul. Kolejowej,
- utrzymanie przebiegu istniejących linii przesyłowych 110kV w ramach istniejących korytarzy ochronnych,
- wymagane wprowadzenie w ustaleniach planów miejscowych, korytarzy o ograniczonej zabudowie, o szerokości 18m od osi linii elektroenergetycznych 110kV,
- dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy,
- wykluczenie realizacji turbin wiatrowych na obszarze miasta,
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod realizację urządzeń opartych na energii słonecznej (fotowoltaicznych) w obszarach techniczno-produkcyjnych (P) o mocy powyżej 100kW, przy zachowaniu granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w granicach obszarów realizacji tych urządzeń.

## 2) Zaopatrzenie w gaz zapewnia:

- sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia wyprowadzona ze Skierniewic z istniejącą stacją redukcyjną gazu z wysokiego na średnie ciśnienie (przy granicy miasta z wsią Zielkowice),
- miejska sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia poprowadzona ze stacji redukcyjnej.

## 3) Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmują:

- pełne wykorzystanie mocy kotłowni "Syntex" z docelowym przejściem na najbardziej ekonomiczny czynnik grzewczy (miał węglowy lub gaz),
- utrzymanie sieci ciepłowniczych od kotłowni "Syntex" do osiedli zabudowy wielorodzinnej,
- wspomaganie systemu ciepłowniczego o biogazownię na terenie oczyszczalni ścieków,
- zmianę w zabudowie jednorodzinnej i pojedynczych domach wielorodzinnych czynnika grzewczego węglowego na gazowy,
- uwzględnianie wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych,
- promowanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w tym opartych o energię słoneczną i wód geotermalnych.

## 4) W zakresie telekomunikacji rozwój systemu obejmować będzie:

- a) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- b) włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
- c) dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
- d) rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
- e) dogęszczanie sieci do abonentów,
- f) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniących 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.

## 5) W zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zaopatrzenie w wodę zapewnią docelowo:

- komunalne ujęcia i stacja uzdatniania wody przy ul. Blich,
- system głównych kolektorów wodociągowych w układzie pierścieniowym z ograniczeniem wyprowadzeń promienistych sieci w obszarach peryferyjnych,
- sieci doprowadzające wodę do odbiorców,
- stopniową wymianę starych rurociągów nie odpowiadających normom bezpieczeństwa.

Uzupełnieniem systemu komunalnego są zakładowe ujęcia wody (Agros Nowa, OSM w Łowiczu, Bracia Urbanek S. C., LAMELA S. C., Szpital Powiatowy w Łowiczu, OPAKOMET, PSZCZÓŁKA SO-P, Stacja Paliw Nr 86 ul. Prymasowska ORLEN, INTRACO ul. Powstańców, SYNTEX, ZPO KANDYZ ul. Gen. St. Klickiego, CHEMIPACK ul. Ekonomiczna) zapewniające funkcjonowanie produkcji wodochłonnej.

Dla ujęć wodnych (komunalnych i zakładowych) zakłada się utrzymanie stref ochrony bezpośrednich i pośrednich z uwzględnieniem wymogów zagospodarowania zapewniających tą ochronę.

## 6) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oparty o następujące sieci i urządzenia:

- komunalną oczyszczalnię ścieków przy ul. Filtrowej,
- zakładową oczyszczalnię ścieków OSM przy ul. Nadburzurzańskiej Dolnej,
- sieć podstawową kolektorów z przepompowniami.

Zakłada się:

- modernizację i rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków z dostosowaniem przepustowości do potrzeb miasta,
- realizację sieci i przepompowni lub sieci podciśnieniowych (ciśnieniowych) w nowych terenach budowlanych z doprowadzeniem ścieków do istniejących sieci zbiorczych;
- rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym od kanalizacji deszczowej.

## 7) Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych.

Podstawowym celem budowy systemu odprowadzenia wód opadowych będzie odprowadzenie i oczyszczenie:

- wód deszczowych i roztopowych z terenów niezabudowanych,
- wód z dachów, terenów utwardzonych, w tym ulic i placów.

Zasadami rozwoju systemu będą:

- docelowa realizacja sieci kanalizacji deszczowej w obszarach zabudowy miejskiej z budową separatorów,
- przyjęcie rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej od sanitarnej,
- na terenach o niskiej intensywności zabudowy i terenach otwartych przyjmuje się za podstawowy - system odwodnienia do gruntu w oparciu o istniejące rowy odwadniające,
- w przypadku zbyt małej przepustowości rowów lub braku miejsca na ich realizację realizowana będzie kryta kanalizacja deszczowa,
- podczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika w separatorach lub lokalnych oczyszczalniach,
- wykonanie separatorów na istniejących wylotach ścieków deszczowych,
- utrzymanie, a w miarę potrzeb modernizację istniejącej sieci i urządzeń,
- retencjonowanie wód deszczowych na głównych rzekach i ciekach obszaru miasta.

## 8) System usuwania odpadów oparty będzie na:

- selektywnym gromadzeniu i postępowaniu zgodnym z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych,
- umowach z firmami specjalistycznymi obsługującymi obszar miasta,
- określenie regulaminów i zasad ekonomicznej promocji selektywnej zbiórki odpadów.

Na obszarze miasta nie przewiduje się realizacji zakładu utylizacji.

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

Z racji rozwoju funkcji miastotwórczych, rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna będzie zminimalizowana a w rozwoju gospodarczym nie będzie odgrywać znaczącej roli.

O utrzymaniu w granicach miasta decyduje jakość gruntów i stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne. W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R) wprowadza się ograniczenie zabudowy z wykluczeniem przeznaczenia terenu w planach miejscowych na cele nierolnicze na gruntach wysokiej jakości z urządzeniami melioracyjnymi.

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R) i trwałych użytków zielonych (RZ) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym geotermalnych ujęć wód.

Na obszarze miasta istniejące, użytki leśne pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem regulacji linii rolno-leśnej.

## **4. Polityka rozwoju przestrzennego.**

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

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

- a) place i tereny dróg gminnych, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów oraz ośrodków zdrowia,
- c) tereny obiektów i siedzib urzędów administracji, placówek opiekuńczo wychowawczych, sportowych i obsługi komunalnej miasta,
- d) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym między innymi: ciepłowni, stacji redukcyjnej gazu, punktów zasilania elektroenergetycznego, ujęć i stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni ścieków.

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 miasta są:

- a) obszary pasów drogowych dróg krajowych Nr 92, 70 i 14,
- b) obszary pasów drogowych dróg wojewódzkich Nr 703, 584,
- c) obszary pasów drogowych dróg powiatowych,
- d) obszary kolejowe linii: - Łowicz - Kutno, Łowicz – Sochaczew, Łowicz - Skierniewice, Łowicz- Łódź Kaliska,
- e) obszary podstawowych usług o znaczeniu powiatowym, w tym między innymi obiekty i siedziby:
  - administracji powiatowej,
  - szpitala, przychodni zdrowia i opieki społecznej,
  - szkół ponadgimnazjalnych,
  - urzędu skarbowego,
  - policji i sądu
  - nadzoru sanitarnego,
  - muzeum regionalnego,
- f) miejski dom kultury,
- g) ośrodek sportu i rekreacji z krytą pływalnią.

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

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

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

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

Na obszarze miasta Łowicza nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

#### **4.6. Warunki i zasady rozmieszczenia obiektów handlowych.**

Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. W obszarach o kierunku rozwoju określonym symbolem „U” dopuszcza się przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>. Przeznaczenie terenu planem miejscowym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> będzie możliwe, pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych. Dopuszcza się zachowanie ustaleniami planów miejscowych istniejących wielko-powierzchniowych obiektów handlowych.

#### **4.7. Obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze miasta wyznacza się obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych obejmujących: plac Stary Rynek, ulicę Zduńską, plac Nowy Rynek i Park Błonie nad rzeką Bzurą.

#### **4.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych skutkuje koniecznością określenia nowego przeznaczenia terenu i szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zamiar sporządzenia planu miejscowego dotyczyć będzie:

- a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- b) terenów, dla których ustalono kierunki rozwoju niezgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenu lub przepisami prawa, a w szczególności:
  - oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych,
  - oferty terenów promowanych pod rozwój funkcji mieszkaniowych, głównie zabudowy jednorodzinnej,
  - wszystkich terenów wskazanych na rysunku studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - wszystkie tereny obejmujące kierunki rozwoju związane z zabudową, oznaczone symbolem (zz), celem dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów odrębnych związanych z ochroną przed wodami powodziowymi.

#### **4.9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Bzura, Zwierzyniec i w mniejszym stopniu rzeka Uchanka. Na rysunku studium - uwarunkowania rozwoju przestrzennego określono granice (wg map zagrożenia powodziowego KZGW) obszarów:

- szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%),
- szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
- w dolinie rz. Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 0,2%).

Na rysunku studium „Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju”:

- wyznaczono granice zewnętrzne obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury (wg map zagrożenia powodziowego KZGW), na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%) i średnie (Q 1%),

- oznaczono symbolem (zz) obszary zabudowy (wyznaczone ustaleniami obowiązujących planów miejscowych), których fragmenty położone są poniżej maksymalnego poziomu zwierciadła wody powodziowej (wg map zagrożenia powodziowego KZGW), wymagające uwzględnienia warunków ochrony p-powodziowej w planach miejscowych,
- oznaczono symbolem (zz) obszary rolnicze, których fragmenty położone są poniżej maksymalnego poziomu zwierciadła wody powodziowej, wymagające uwzględnienia warunków ochrony przeciw powodziowej oraz wprowadzenia odpowiednich zakazów zagospodarowania ustaleniami planów miejscowych.

Zakłada się rozbudowę systemu wałów powodziowych w celu ochrony istniejącej zabudowy w rejonach:

- osiedla Górki (wał powodziowy wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej oraz od strony rz. Uchanki do ul. Łęczyckiej),
- ul. Żwirki i Wigury, Wschodniej i Kresowej (obustronne obwałowanie rz. Zwierzyniec od ul. Bolimowskiej do linii kolejowej),
- ul. Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej z oczyszczalnią ścieków OSM (wał równoległy do ulic na zapleczu terenów budowlanych).

Granice występowania wód powodziowych wymagają uszczegółowienia na rysunkach planów miejscowych z uwzględnieniem faktycznych rzędnych terenu w stosunku do wskazanych maksymalnych poziomów wód powodziowych. W obszarach zasięgu wód powodziowych wymagane jest podporządkowanie zagospodarowania terenu przepisom odrębnym.

Na obszarze miasta nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.**

Na terenie miasta nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami odrębnymi. Ważniejszymi obiektami o podobnym charakterze są kwatery wojenne na cmentarzach przy ul. Tuszewskiej (dwie z 1914 r. i 1939 r.), Blich i Listopadowej oraz pomniki (krzyże, kamienie upamiętniające) wg poniższego wykazu.

1. Kwatera zbiorowych mogił wojennych żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. na Cmentarzu Katedralnym przy ul. Blich/II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
2. Pomnik upamiętniający harcerki i harcerzy, Szare Szeregi, żołnierzy Armii Krajowej na kwaterze zbiorowych mogił wojennych żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. na Cmentarzu Katedralnym przy ul. Blich/ II wojna światowa.
3. Pojedyncze groby wojenne na Cmentarzu Katedralnym przy ul. Blich/ II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
4. Kwatera zbiorowych mogił wojennych żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. na Cmentarzu Prawosławnym przy ul. Listopadowej/ II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
5. Pojedyncze groby wojenne na Cmentarzu Prawosławnym przy ul. Listopadowej/ II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
6. Zbiorowa mogiła wojenna żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. na Cmentarzu „Emaus” przy ul. Tuszewskiej/ II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
7. Pojedyncze groby wojenne na Cmentarzu „Emaus” przy ul. Tuszewskiej/ II wojna światowa, Bitwa nad Bzurą.
8. Zbiorowa mogiła wojenna żołnierzy Wojska Polskiego z 1914 r. na Cmentarzu „Emaus” przy ul. Tuszewskiej/ I wojna światowa.
9. Pomnik na terenie Parku Błonie, upamiętniający Żydów, Polaków i żołnierzy sowieckich, więzionych i mordowanych w dwóch niemieckich obozach pracy pod Łowiczem w Małszycach i Kapitule, II wojna światowa.
10. Pomnik na Starym Rynku, upamiętniający mieszkańców Ziemi Łowickiej poległych w latach 1831-1921 w bojach o wolność i niepodległość Ojczyzny, odzyskanie niepodległości.
11. Pomnik w Parku w Alejach Sienkiewicza, upamiętniający straconego żołnierza niepodległości – Artura Zawiszy Czarnego, Powstanie listopadowe (1830-1831).

12. Pomnik upamiętniający miejsce stracenia Powstańców 1863 r. na Nowym Rynku, powstanie styczniowe (1863-1864).
13. Pomnik przy ul. Powstańców 1863 r., upamiętniający miejsce stracenia Powstańców 1863 r. Wincentego Bunszusa i Adolfa Szopego, powstanie styczniowe (1863-1864).
14. Pomnik przy ul. Podrzecznej, upamiętniający Józefa Piłsudskiego oraz żołnierzy poległych pod jego wodzą w latach 1918-1920 w walkach o wolność i niepodległość Ojczyzny, odzyskanie niepodległości.
15. Pomnik przy ul. Nadburzańskiej i Warszawskiej, upamiętniający bezimiennych harcerzy wielkopolskich rozstrzelanych przez hitlerowców, II wojna światowa.
16. Pomnik przy ul. Dworcowej upamiętniający kolejarzy ziemi łowickiej poległych w obronie Ojczyzny, pomordowanych w obozach koncentracyjnych i na Pawiaku, walczących w oddziałach AK, prześladowanych za przekonania, II wojna światowa, represje stalinowskie po II wojnie światowej.
17. Obelisk przy ul. Blich, upamiętniający zamordowanych Polaków przez Niemców w 1943 r., II wojna światowa.
18. Nagrobek w Lasku Miejskim z płytą upamiętniający członków Organizacji Bojowej Polskiej Partii Socjalistycznej (OB PPS) poległych z rąk siepaczy Moskiewskich, okupacja rosyjska po III rozbiore Polski.
19. Tablica na Starym Rynku, budynek Ratusza Miejskiego, upamiętniająca mieszkańców Łowicza straconych przez Niemców, rozstrzelanych Polaków, Radnych Miasta zgładzonych przez Niemców, pracowników miejskich zamordowanych przez Niemców, II wojna światowa.
20. Tablica przy ul. Stanisławskiego, budynek Starostwa Powiatowego, upamiętniająca żołnierzy poległych na ziemi łowickiej, mieszkańców ziemi łowickiej straconych przez Niemców, bezimiennych synów ziemi łowickiej, II wojna światowa.
21. Tablica w Alejach Sienkiewicza, budynek Domu Nauczyciela, upamiętniająca nauczycieli z powiatu łowickiego, którzy ponieśli śmierć za wolność Ojczyzny, II wojna światowa.
22. Tablica przy ul. Stanisławskiego, budynek Kolegium Nauczycielskiego, upamiętniająca nauczycieli i uczniów zakładów kształcenia nauczycieli w Łowiczu poległym w walce o niepodległość i obronę Ojczyzny, II wojna światowa.
23. Tablica na Starym Rynku, budynek Muzeum, upamiętniająca uczniów Gimnazjum im. ks. J. Poniatowskiego, którzy oddali swe życie Polsce w walkach o wolność i wschodnie granice, Wojna polsko-bolszewicka (wojna polsko-rosyjska 1919-1920),
24. Tablica na Starym Rynku, budynek Muzeum, upamiętniająca bohaterskich uczniów Szkoły Realnej w Łowiczu walczących o polską szkołę, okupacja rosyjska po III rozbiore Polski.
25. Tablica przy ul. Kurkowej, budynek komunalny, upamiętniająca bezkrawe uwolnienie aresztantów z więzienia NKWD i UB przez łowicki oddział Szarych Szeregów, represje stalinowskie po II wojnie światowej.

#### **4.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Obszar, w którym mogą być przeprowadzone zabiegi przekształceń, rehabilitacji lub remediacji obejmują fragment miasta o granicach pokrywających się z granicą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obszary wymagające rekultywacji nie występują.

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

Obszarem posiadającym status terenów zamkniętych jest teren kolejowy linii:

- Łowicz - Kutno,
- Łowicz - Sochaczew,
- Łowicz - Skierniewice,
- Łowicz - Łódź Kaliska.

Nie wyznaczono dla terenów zamkniętych stref ochronnych.



#### **4.13. Obszary funkcjonalne oraz szczególne obszary problemowe.**

Wyznacza się obszar problemowy zabudowy śródmiejskiej w rejonie ul. Zduńskiej, Podrzecznej, Starego Rynku i Nowego Rynku w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obszar ten wskazany jest do analizy w celu wyznaczenia stref rewitalizacji najstarszej zabytkowej substancji miejskiej. Obszar ten stanowi jednocześnie obszar funkcjonalny, stanowiący zwarty układ przestrzenny, składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów mieszkaniowych i usługowych, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

#### **4.14. Obszary zdegradowane.**

Na obszarze miasta nie występują obszary zdegradowane.

### **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 obszarów o pozytywnych warunkach fizjograficznych i sozologicznych,
- sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana struktura przestrzenna,
- położenie obszaru w stosunku do krajowego systemu komunikacyjnego oraz ośrodków miejskich,
- stan uzbrojenia obszaru miasta,
- położenie obszarów i obiektów chronionych.

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod nową zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta, a w drugiej kolejności w terenach poza tą strukturą ale w styczności z infrastrukturą techniczną. Nie występuje potrzeba promowania terenów nowej zabudowy poza granicami miasta.

Wielkość terenów budowlanych zabudowy mieszkaniowej jest dostosowana do optymistycznej prognozy demograficznej i jest to uzasadnione:

- koniecznością stworzenia zjawiska konkurencji (zwiększenia podaży a co za tym idzie obniżenia ceny gruntów prawie wyłącznie własności prywatnej) oraz uwzględnienia niepewności procesów rozwojowych, niezbędne jest zwiększenie zapotrzebowania na tereny o 30%,
- posiadanie w perspektywie 30 lat potencjału finansowego dla realizacji inwestycji związanych z przygotowaniem terenów do zabudowy przekraczające dwukrotnie potrzeby nowej zabudowy.

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miasto Łowicz jest centrum wielofunkcyjnym powiatu łowickiego,
- b) w strukturze przestrzennej obowiązuje koncentryczny model rozwoju z koncentracją obiektów usługowych w rejonie śródmieścia otoczonych zabudową mieszkaniową i średniej intensywności,
- c) peryferyjnie do centrum lokowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w dalszej kolejności tereny produkcyjne,
- d) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do dróg krajowych (14, 70 i 92),
- e) rozbudowy podstawowej sieci dróg zbiorczych i budowy ulic w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- f) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w miarę zapotrzebowania,
- g) ochrony środowiska, w tym:

- zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu obejmującego dolinę rzeki Bzury,
  - siedlisk i ostoi ptaków w obszarach NATURA-2000,
  - h) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych szczególnych wymogów i warunków zagospodarowania.
- W zakresie polityki rozwoju przestrzennego w STUDIUM ustalono między innymi:
- a) tereny, dla których samorząd zamierza sporządzić plan miejscowy,
  - b) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym:
    - obszary pasów drogowych dróg krajowych Nr 14, 70 (z obejściem wschodnim) i Nr 92 oraz drogi wojewódzkiej Nr 703 (z obejściem północnym),
    - obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Oceniając wpływ ustaleń studium (określających kierunki rozwoju poszczególnych obszarów, a co za tym idzie przyszłe przeznaczenie terenu w planach miejscowych) na obszary chronione, w tym obszar sieci NATURA 2000 - Pradolina Bzury - Neru (ochrona siedlisk SOO) i obszar sieci NATURA 2000 - Pradolina Warszawsko - Berlińska (ostoja ptasia OSO), należy stwierdzić, że zachowano podstawowe zasady przyjęte w dyrektywach.

W obszarach tych:

- utrzymano dotychczasową formę użytkowania terenu w przewadze na użytkach zielonych, gruntach rolnych i lasach,
- wykluczono zalesianie łąk w dolinach rzek,
- wykluczono zabudowę.

W zakresie najważniejszych zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego w stosunku do dotychczas obowiązującego dokumentu:

- zrezygnowano z kierunkowych wskazań rozwoju zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zwartej struktury przestrzennej,
- wielkość terenów promowanych do zabudowy mieszkaniowej dostosowano do optymistycznej prognozy demograficznej,
- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój sfery produkcyjno-usługowej.

Ustalenie nowych kierunków rozwoju dla obszaru miasta skutkuje możliwością przeznaczenia terenu pod różne kategorie zagospodarowania wg poniższego zestawienia.

Kierunki rozwoju obszarów	Aktualizacja Pow. w ha	Udział procentowy
Obszary zabudowy śródmiejskiej o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	35,4	1,5
Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	40,3	1,7
Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	564,0	24,1
Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	67,3	2,9
Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.	106,7	4,7
Obiekty kościelne.	10,9	0,5
Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową.	346,2	14,4
Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP.	7,8	0,3
Obiekty obsługi komunikacji samochodowej i stacje paliw.	11,6	0,5
Obszary o dominującej formie zabudowy zagrodowej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.	20,8	0,9

Kierunki rozwoju obszarów	Aktualizacja Pow. w ha	Udział procentowy
Obiekty specjalne.	5,1	0,2
Obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta.	3,2	0,1
Obszary zieleni parkowej.	17,3	0,7
Obszary parku leśnego	140,3	6,0
Obszary zieleni cmentarnej.	25,8	1,1
Obszary rodzinnych ogrodów działkowych.	26,2	1,1
Obszary leśne.	21,4	1,0
Obszary trwałych użytków zielonych.	200,4	8,6
Obszary trwałych użytków zielonych z nieużytkami, zabagnieniami, zakrzaczeniami i zadrzewieniami.	154,5	6,6
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową.	291,8	12,4
Obszary wód śródlądowych w rzekach i stawach.	35,1	1,5
Infrastruktura i podstawowa sieć ulic	234,6	10,0
Powierzchnia miasta	2342	100

## 5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

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

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego, co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- ujęcia w treści studium wymogów ochrony obszarów NATURA 2000.

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

Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie aktualizacji studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju, poprzez usytuowanie nowej zabudowy w obszarach zwartej struktury zabudowy miejskiej,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, a w szczególności uczytelnienie granic ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obiektów i obszarów zabytkowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000 z ograniczeniem zabudowy w tych obszarach,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabytkowych, a w szczególności obszaru „staromiejskiego”,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ograniczenie zabudowy do obszarów przylegających do sieci i ulic lub już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie system dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacjach kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów celów publicznych,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (po przebudowie urządzeń zaopatrzenia w wodę, miasto posiada rezerwy w tym zakresie).

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” rozwój miasta wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjną.

Poniższe zestawienie określa wielkości powierzchni stref (brutto) i uzyskane chłonności tych stref w powierzchni użytkowej mieszkań i liczbie mieszkańców.

Strefa rozwoju	Pow. łączna obszarów w m <sup>2</sup>	Wskaźnik „B” w m <sup>2</sup>	Chłonność w pow. użytkowej mieszkania	Wskaźnik „A” m <sup>2</sup> /osobę	Chłonność strefy w liczbie mieszkańców
SMU	354000	8,5	41650	22	1890
MU	403000	8,5	47410	22	2155
M2	673000	2,5	26920	22	14150
M1	5640000	8,6	655800	33	19870
Razem					38065

Objaśnienia stref

SMU - Obszary zabudowy śródmiejskiej o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

MU - Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

M1 - Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

M2 - Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

Dla oceny chłonności stref zabudowy mieszkaniowej (powierzchnie stref brutto, obejmujące powierzchnie dróg, zieleńców i usług osiedlowych) wyznaczonych rysunkiem studium przyjęto poniższe wskaźniki (wskaźniki przyjęte szacunkowo w oparciu o istniejący stan zabudowy mieszkaniowej) oraz o zaproponowaną prognozę demograficzną:

- wskaźnik „A” powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca (spis ludności i mieszkań 2011r.) - 22 m<sup>2</sup>/osobę w zabudowie wielorodzinnej, 28 m<sup>2</sup>/osobę w zabudowie jednorodzinnej, z uwagi na zmianę standardów w nowej zabudowie jednorodzinnej (budynki zamieszkałe przez rodzinę 2+2 lub 1+2+1 o powierzchni użytkowej średnio 140 m<sup>2</sup>) wskaźnik ten może wzrosnąć do 35 m<sup>2</sup>/osobę, do analizy przyjęto wskaźnik 33 m<sup>2</sup>/osobę.
- wskaźnik „B” powierzchni terenu stref (brutto) na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - dla zabudowy wielorodzinnej - 2,5 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 8,5 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami – 8,6 m<sup>2</sup>,
- prognoza demograficzna zakładająca wzrost poziomu zaludnienia z 29 000 osób do:
  - do poziomu 35 000 osób wariant ostrożny,
  - do poziomu 38 000 osób wariant optymistyczny,

Wielkość terenów zabudowy mieszkaniowej ograniczono do prognozowane liczby mieszkańców.

Z analizy sytuacji społecznej wynika, że rezerwa wyznaczonych terenów usługowych jest wystarczająca dla realizacji obiektów użyteczności publicznej i **nie** występuje potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów zabudowy usługowej.

Planami miejscowymi wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy na powierzchni 94 ha, aktualnie niezabudowanej i niezagospodarowanej. Taka kategoria przeznaczenia pod zabudowę nie jest mierzalna powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta. Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych na ten cel są:

- potencjał finansowy samorządu, jaki może być przeznaczony pod realizację zadań przystosowania terenu pod zabudowę,
- warunki ochrony środowiska przyrodniczego i zamieszkania terenów sąsiednich.

Ustaleniami studium wskazano powiększenie oferty o 60ha, którą dostosowano do możliwości finansowych przygotowania terenów do zabudowy.

W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań należy podkreślić:

- nie przewiduje się konieczności wykraczania zabudową miejską poza granice miasta,
- większość obszarów nowej zabudowy znajduje się w granicach strefy ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wielkość terenów zabudowy mieszkaniowej oparta jest o założenie niewielkiego wzrostu potencjału demograficznego miasta (o ca 25%) w okresie 30 lat, jako wynik pro demograficznej polityki państwa i spełnia ustalenia planu przestrzennego zagospodarowania województwa, zakładającego dla miasta Łowicza wielkość zaludnienia w przedziale 15 tys. do 40 tys. mieszkańców.

### 5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

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

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni miasta,
- 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 miasta, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

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

- a) formuły polityki 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 planach miejscowych mogą być wprowadzane ograniczenia dopuszczające lub wykluczające rodzaje działalności, w szczególności w strefach o symbolach „P”, „PRZ”, „KS” i „U”,
- c) użyte między innymi określenia w treści studium należy interpretować w sposób następujący:
  - dominująca forma zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków,
  - zakłady produkcyjne i usługowe nieuciążliwe to takie obiekty, w których działalność nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zachowana jest jakość środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednia dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- d) linie podziału obszaru miasta na obszary struktury przestrzennej, o odmiennych kierunkach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
  - lokalnych warunków fizjograficznych,
  - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- e) 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,

- f) 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,
- g) dopuszcza się etapowanie sporządzania zmiany (nowego planu) planu miejscowego w obrębie stref wyznaczonych rysunkiem studium,
- 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.