

Projekt

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIELAWY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Bielawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w zw. z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), Rada Gminy Bielawy uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Bielawy.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r. uznaje się za aktualne i obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Bielawy, jednak nie dłużej niż do dnia określonego w art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 22 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).

§ 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

§ 4. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Bielawy.

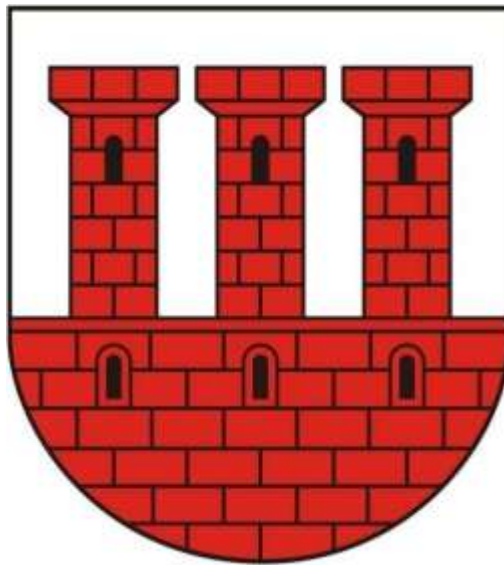
§ 5. „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy w latach 2016-2025”, stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielawy.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Bielawy
z dnia 2026 r.

**WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY BIELAWY
W LATACH 2016-2025**



Opracowanie:

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

Zespół projektowy:

mgr inż. Michał Chlebowski

mgr. inż. arch. kraj. Julita Zaworska



Bielawy, 2026 r.

Spis treści

WSTĘP	3
1. Wprowadzenie.....	6
1.1. Cel i podstawa prawna opracowania	6
1.2. Zakres opracowania.....	6
1.3. Metoda opracowania	7
1.4. Okres opracowania	8
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.1. Czynniki wpływające na aktualność studium.....	8
2.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązujących przepisów prawa	15
2.3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.....	15
2.4. Analiza wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	19
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	20
3.1. Analiza wniosków o zmianę lub uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	31
4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy	33
5. Wnioski	39



WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153 ze zmianami), prowadzenie polityki z zakresu gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami).

Podstawowym dokumentem, związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest plan ogólny, który zastępuje dotychczasowy dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stało się obowiązkowym aktem planistycznym na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415), a następnie zostało to kontynuowane w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Natomiast w związku z nowelizacją przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami) tj. tzw. reformą systemu planowania przestrzennego, studium utraci moc w dniu określonym w art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 22 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527 ze zmianami) lub w dniu uchwalenia planu ogólnego. Rada Gminy Bielawy podjęła uchwałę Nr VII/21/2024 z dnia 5 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bielawy, jednak nie ukończono prac związanych z uchwaleniem planu ogólnego, w związku z powyższym studium wciąż jest obowiązującym dokumentem planistycznym, na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Sporządzane jest ono przez Wójta dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Studium nie jest aktem prawa miejscowego,



jednak zgodnie z art. 9 ust. 4 wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej planami miejscowymi. Polityka przestrzenna gminy Bielawy jest obecnie realizowana przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r.

Aktualnie w opracowaniu znajduje się natomiast Plan ogólny gminy Bielawy, którego uchwalenie uczyni go podstawowym aktem planistycznym gminy, a wejście w życie przed 30 czerwca 2026 r. spowoduje utratę mocy ww. studium.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego tworzonymi w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz określania sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich uchwalenie odpowiada Rada Gminy. Natomiast przed podjęciem uchwały o przyjęciu planu miejscowego, Wójt zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Aktualnie na obszarze gminy Bielawy obowiązuje 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jedna zmiana planu dotycząca wyłącznie korekty części tekstowej, uchwalone w latach 1997-2021. Część z nich stanowią plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) – 5 planów. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy nie zostały sporządzone na podstawie przepisów obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404).

Utrata aktualności gminnych dokumentów planistycznych może być związana między innymi ze zmianą przepisów, na podstawie których są sporządzane lub przepisów odrębnych mających zastosowanie przy sporządzaniu tych dokumentów, zmianą uwarunkowań, będących podstawą do sporządzenia dokumentów planistycznych w szczególności wpłynięciem nowych wniosków inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, co oznacza konieczność monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sporządzania okresowej oceny przyjętych celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej



pod względem zmieniających się uwarunkowań i potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.



1. Wprowadzenie

1.1. Cel i podstawa prawna opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy, a następnie zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium oraz ocena potrzeb sporządzenia planów lub zmiany planów. Prowadzić ma to do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

W związku z nowelizacją przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego dotychczas obowiązujący dokument planistyczny – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zastąpiono aktem prawa miejscowego – planem ogólnym. W związku z powyższym docelowo ocena aktualności będzie dotyczyć planu ogólnego i planów miejscowych. Gminy Bielawy dotychczas nie uchwaliła Planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy ma obowiązek wykonania, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz opracowania wieloletniego programu ich sporządzania.

Wyniki poprzedniej analizy zostały przyjęte przez Radę Gminy Bielawy uchwałą Nr XXV/95/2016 Rady Gminy Bielawy z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Bielawy. Zakres czasowy analizy obejmował lata 2009-2015. Zgodnie z jej ustaleniami opracowanie to ma stanowić materiał wejściowy i porównawczy do kolejnych analiz.

1.2. Zakres opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń



studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych w trybie, w jakim są one uchwalane.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną w Bielawach w dniu 18.03.2026 r.

1.3. Metoda opracowania

Poszczególne zapisy gminnych opracowań przedstawiające politykę przestrzenną gminy oraz stanowiących akty prawa miejscowego analizowano pod kątem zgodności z obowiązującymi aktami prawnymi, błędów oraz zasadności ich poszczególnych ustaleń. Wyniki przedstawiono w dalszej części opracowania. Następnie dokonano analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, biorąc pod uwagę obowiązujące miejscowe plany, projekty planów będące w opracowaniu oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jako metodę analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy przyjęto:

- ocenę aktualnego stanu zagospodarowania;
- oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów dotyczące procesu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o własne obserwacje oraz wnioski i uwagi do miejscowych planów i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największej intensywności zabudowy. Struktura ta wymaga stałego monitorowania, aktualizowania i uchwalania nowych planów miejscowych.

Ponadto sprawdzeniu poddana została zgodność studium i planów miejscowych z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach prawa.



1.4. Okres opracowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy obejmuje okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2025 r.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1. Czynniki wpływające na aktualność studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy dokument planistyczny gminy, który określa politykę przestrzenną i wyznacza kierunki rozwoju. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Jest natomiast wewnętrznym aktem gminnym, wiążącym władzę samorządową w trakcie podejmowania działań mających na celu przygotowanie i uchwalenie aktów prawa miejscowego, którymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium winno być uchwalane dla obszaru całej gminy, ponieważ w fazie przygotowania powstaje konieczność sporządzenia wielu analiz i uwarunkowań, które mają istotny wpływ na ostateczny kształt dokumentu. Ustalenia Studium nie stanowią natomiast podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które to nie muszą być zgodne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium.

Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Koszty sporządzenia studium jako dokumentu gminnego, obciążają budżet gminy. Studium jako dokument mający odzwierciedlać politykę przestrzenną gminy w zakresie dopuszczalnych sposobów gospodarowania przestrzenią sporządzane jest przez wójta, po uprzednim podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Inicjatywa sporządzenia studium w ujęciu kompetencyjnym należy zatem do rady miejskiej jako organu stanowiącego gminy, a więc i jako organu kreującego politykę w tej dziedzinie. Wójt, będąc zaś organem wykonawczym gminy, a więc i organem wykonującym uchwały rady gminy, sporządza studium wykonując kierunkowe ustalenia przyjęte w uchwale rady gminy.

Studium sporządzane jest dla całego obszaru gminy i składa się z dwóch części; tekstowej i graficznej. Przy jego sporządzaniu uwzględnia się zasady zagospodarowania określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, jeżeli uprzednio taka strategia została w gminie opracowana.



Podstawowymi zadaniami studium są:

- 1) rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem;
- 2) sformułowanie kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego;
- 3) stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planów miejscowych;
- 4) promocja gminy, studium może być częścią strategii informacyjnej gminy zorientowanej na promocję gminy.

Na zawartość merytoryczną studium składają się:

- 1) diagnoza stanu istniejącego – uwarunkowania rozwoju;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka przestrzenna gminy.

Posiadanie przez gminę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem nałożonym na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagany zakres studium określony został w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z ww. przepisami, obowiązującymi do czasu nowelizacji przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego), projekt studium powinien zawierać:

- część określającą uwarunkowania rozwoju, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej, w której uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;



- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
 - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
- część określającą kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w formie tekstowej i graficznej, w której określa się w szczególności:



- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony);
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;



- 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 16) (uchylony);
 - 17) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; urządzeń innych niż wolnostojące;
 - 18) jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane;
- uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium.

Spośród czynników wpływających na aktualność studium można wyróżnić grupę czynników zewnętrznych wynikających z aktualnej sytuacji prawnej i społeczno-gospodarczej oraz czynniki wewnętrzne. Czynniki zewnętrzne nie ograniczają się do potwierdzenia mocy z punktu widzenia formalno-prawnego. Oprócz formalnego potwierdzenia mocy studium niezbędna jest ocena, w jakim stopniu studium nie spełnia wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jakie konsekwencje dla gospodarowania przestrzenią mogą wynikać z tego faktu. Kolejno należy zbadać czy obecne studium uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, czy zostały w nim uwzględnione zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego.

Następnym czynnikiem zewnętrznym, mającym wpływ na aktualność studium jest określenie jego przydatności dla strategicznych opracowań społeczno-gospodarczych. Należy w przypadku zmiany studium uwzględnić uwarunkowania i kierunki wynikające z art. 10 ustawy.

Ocena samego Studium jako instrumentu realizacji polityki przestrzennej będzie wynikała z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz z analizy wpływających wniosków od instytucji i osób prywatnych dotyczących zmiany Studium lub opracowania miejscowych planów wymagających zmiany Studium.



Ponadto niezbędne jest zbadanie wpływu wydawanych zgodnie z obowiązującym prawem decyzji o warunkach zabudowy, które nie muszą uwzględniać ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest aktem prawa miejscowego), a jedynie obowiązuje „zasada dobrego sąsiedztwa”. Z tego względu, w niektórych przypadkach zabudowa realizowana na podstawie wydanych decyzji mogła być realizowana niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium.

W swoich założeniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy dokument określający politykę przestrzenną gminy.

Należy jednak podkreślić, iż zgodnie z art. 9 ust. 5 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania żadnej decyzji administracyjnej; natomiast jest aktem wewnątrznie obowiązującym w systemie organów gminy, który wiąże wójta, burmistrza, prezydenta miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium pełni trzy funkcje:

- kształtowanie i wykładnia polityki rozwoju przestrzennego gminy,
- koordynacja ustaleń planów miejscowych,
- promocja gminy na zewnątrz.

Należy stwierdzić, że zapisy zawarte w obowiązującym dokumencie ze względu na swój stopień ogólności oraz brak odwołań do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego. Takie ustalenia obowiązującego studium można uznać za jego niewątpliwą zaletę, niemniej wiele zawartych w treści zapisów wymaga aktualizacji ze względu na dokonane zmiany ustawowe w zakresie ochrony środowiska czy też w zakresie zmieniających się zadań o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym.



Ryc. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy – Struktura funkcjonalno-przestrzenna Kierunki rozwoju



Źródło: Urząd Gminy Bielawy



2.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązujących przepisów prawa

Na obszarze gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r.

Studium opracowane zostało na podstawie obowiązujących na etapie procesu projektowego przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że obowiązujące studium spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia rozpoczęcia obowiązywania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami) tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego.

Podkreślić należy, że dotychczas obowiązujący dokument planistyczny – studium, docelowo zastąpione zostanie aktem prawa miejscowego – planem ogólnym. W związku z powyższym przeprowadzenie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy wykonane zostało w oparciu o przepisy obowiązujące do dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów cyt. ustawy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie można podjąć nowej uchwały intencyjnej o opracowaniu nowego studium lub zmiany studium mającej na celu doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub terenów górniczych.

W Tab. 1, stwierdzono w jakich obszarach uwarunkowań oraz kierunków studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy wymaga aktualizacji, na podstawie przepisów obowiązujących do czasu wejścia w życie reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce.



Tab. 1. Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielska zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm. – stan przed nowelizacją przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
Art. 10 ust. 1.	
W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,	Studium aktualne w tym zakresie
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Studium wymaga aktualizacji o zrealizowaną dotychczas zabudowę, uchwalone mpzp i wydane decyzje o warunkach zabudowy
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Studium aktualne w tym zakresie
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie w związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego (przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego). W ww. dokumencie dla gminy Bielska wskazano obszar do objęcia formami ochrony zabytków poprzez utworzenie parku kulturowego ‘Śladami Prymasów, Zawiszy, Walewskiej i Napoleona’
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie w związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego (przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego). W ww. dokumencie dla gminy Bielska wskazano obszary priorytetowe: ‘Dolina Bzury (Łęczyca-Tum-Łowicz)’, ‘Walewice – założenie pałacowo folwarczne’, ‘Dolina Mrogi (Głowno-Ziewanice-Stary Waliszew)’ oraz obszar do objęcia formami ochrony zabytków poprzez utworzenie parku kulturowego ‘Śladami Prymasów, Zawiszy, Walewskiej i Napoleona’
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Studium aktualne w tym zakresie
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Studium aktualne w tym zakresie



7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	Studium aktualne w tym zakresie
8) stanu prawnego gruntów;	Studium aktualne w tym zakresie
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium wymaga aktualizacji o uwzględnienie występowania gminy na terenie GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków'
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Studium aktualne w tym zakresie
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Studium wymaga aktualizacji o uwzględnienie występowania gminy na terenie GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków'
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium aktualne w tym zakresie
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Studium aktualne w tym zakresie
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Studium aktualne w tym zakresie
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Studium aktualne w tym zakresie
Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów w związku z wejściem w życie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego (przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego). W ww. dokumencie dla gminy Bielawy wskazano obszary priorytetowe: 'Dolina Bzury (Łęczyca-Tum-Łowicz)', 'Walewice – założenie pałacowo folwarczne', 'Dolina Mrogi (Głowno-Ziewanice-Stary Waliszew)' oraz obszar do objęcia formami ochrony zabytków poprzez utworzenie parku kulturowego 'Śladami Prymasów, Zawiszy, Walewskiej i Napoleona'
2) (uchylony);	-



3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Studium aktualne w tym zakresie
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium aktualne w tym zakresie
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Studium aktualne w tym zakresie
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Studium aktualne w tym zakresie
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	Studium aktualne w tym zakresie
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Studium aktualne w tym zakresie
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Studium wymaga aktualizacji tym zakresie
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Studium aktualne w tym zakresie
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Studium aktualne w tym zakresie
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Studium aktualne w tym zakresie
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);	Studium aktualne w tym zakresie
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium aktualne w tym zakresie
14a) obszary zdegradowane;	Studium aktualne w tym zakresie
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Studium aktualne w tym zakresie
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Studium aktualne w tym zakresie

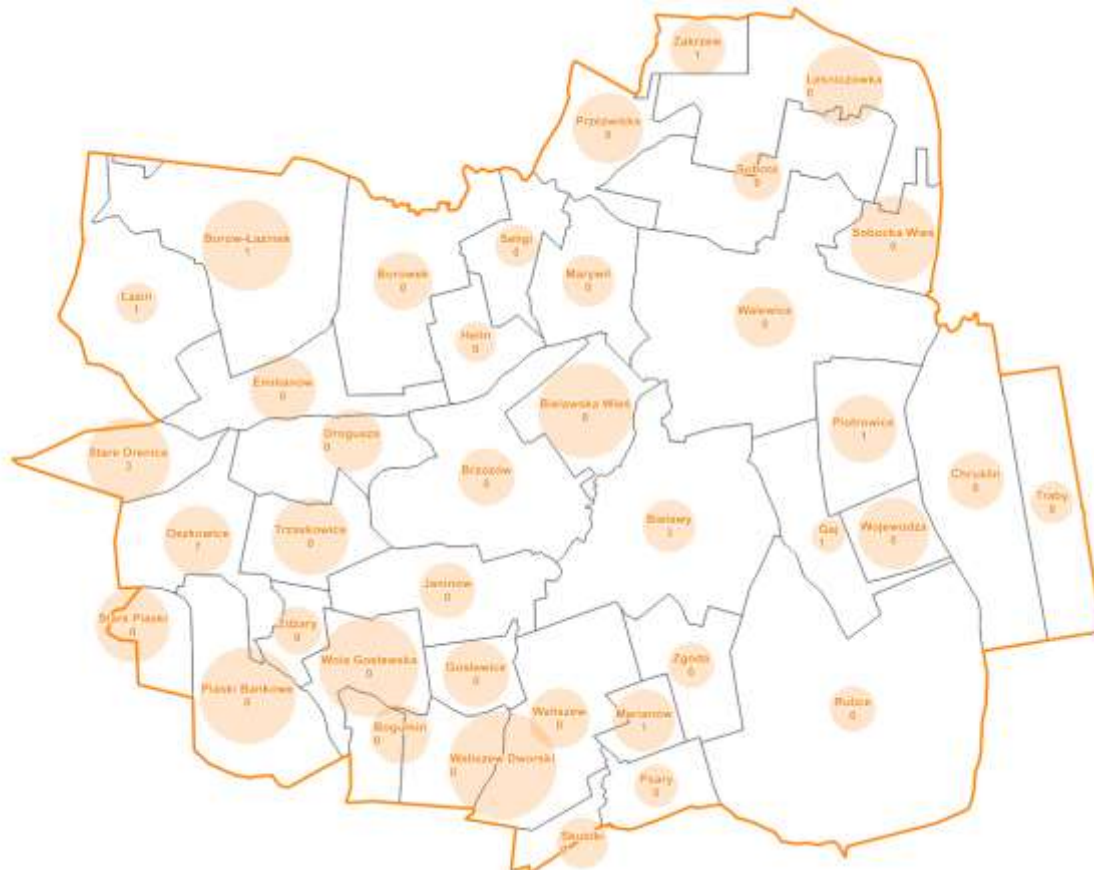
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy



2.4. Analiza wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do czasu nowelizacji przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego, stosownie do zapisów art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podejmowała Rada Gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta. Zainteresowane osoby, nie mogły złożyć wniosku bezpośrednio rozpoczynającego procedurę sporządzenia zmiany lub uchwalenia nowego studium, jednakże mogły składać wnioski o charakterze intencyjnym, mogącym stanowić podstawę do sformułowania przez Wójta wniosku o podjęcie przez Radę uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego bądź zmiany obowiązującego studium.

Ryc. 2. Lokalizacja wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach w okresie od stycznia 2016 r. do grudnia 2025 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy



W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2025 r. wpłynęło 19 wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pod względem intensyfikacji wnioski złożono dla poszczególnych obrębów: Oszkowice – 7 wniosków, Bielawy – 3 wnioski, Stare Orenice – 3 wnioski oraz po jednym wniosku dla obrębów: Borów-Łazinek, Gaj, Łazin, Marianów, Piotrowice, Zakrzew.

Dla poszczególnych obrębów wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 wniosek;
- zabudowy związanej z rolnictwem – 2 wnioski;
- zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej – 1 wniosek
- usług – 1 wniosek;
- produkcji – 14 wniosków.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. **do sporządzanego Planu ogólnego gminy Bielawy wpłynęło 97 wniosków**, z których przeważająca ilość dotyczyła wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową. Przy czym warto wspomnieć, iż zdecydowana większość ww. wniosków nie ma podstaw do wyznaczenia strefy zabudowy mieszkaniowej w świetle nowych przepisów. Teren gminy okazał się również atrakcyjny dla inwestorów z branży odnawialnych źródeł energii, którzy zawnieśli o wytyczenie terenów pod elektrownie słoneczne na terenie obrębu Oszkowice i obrębu Waliszew.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są to akty prawa miejscowego regulujące sprawy dotyczące lokalnego prawa budowlanego. Opracowuje się je przede wszystkim w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy dopuszczalnej na danym terenie, w tym dla inwestycji celu publicznego. Miejscowe plany sporządza się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określającego politykę przestrzenną gminy, czyli zasady zagospodarowania danego terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwałę Rady Gminy, wraz z rysunkiem, który jest jej załącznikiem i integralną częścią. Zakres projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego



planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu. Plan miejscowy przewidujący lokalizację



nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) (uchylony)
- 4) (uchylony)
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.



Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dodatkowo ustala zakres ustaleń części tekstowej i graficznej planów, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego regulują zagospodarowanie przestrzenne biorąc pod uwagę aspekty dotyczące przede wszystkim ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego. Stanowią instrument, za pomocą którego gmina może wpływać na stan zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna danej gminy może być wykonywana wyłącznie przy użyciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany biorą pod uwagę połączenia komunikacyjne, funkcjonalne, społeczne i środowiskowe nie tylko w skali danego obszaru opracowania, ale także w skali lokalnej – gminy oraz ponadlokalnej – województwa, kraju. Z tych powodów miejscowe plany są korzystne z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktami prawa miejscowego, tym samym zawierają przepisy powszechnie obowiązujące na terenie w granicach, którego obowiązują; ponadto stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych – pozwoleń na budowę oraz wywłaszczenia gruntów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

Na terenie gminy Bielawy na koniec okresu analizowanego tj. na dzień 31 grudnia 2025 r. obowiązywało **9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jedna zmiana planu dotycząca wyłącznie części tekstowej** (Tab. 2). Według danych GUS z 2024 r. granice opracowania **obejmują powierzchnię około 5040,0 ha, co stanowi ok. 30,7% ogólnej powierzchni obszaru gminy.**

W latach 2016-2025 uchwalono 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz jedną zmianę planu dotyczącą wyłącznie korekty części tekstowej.

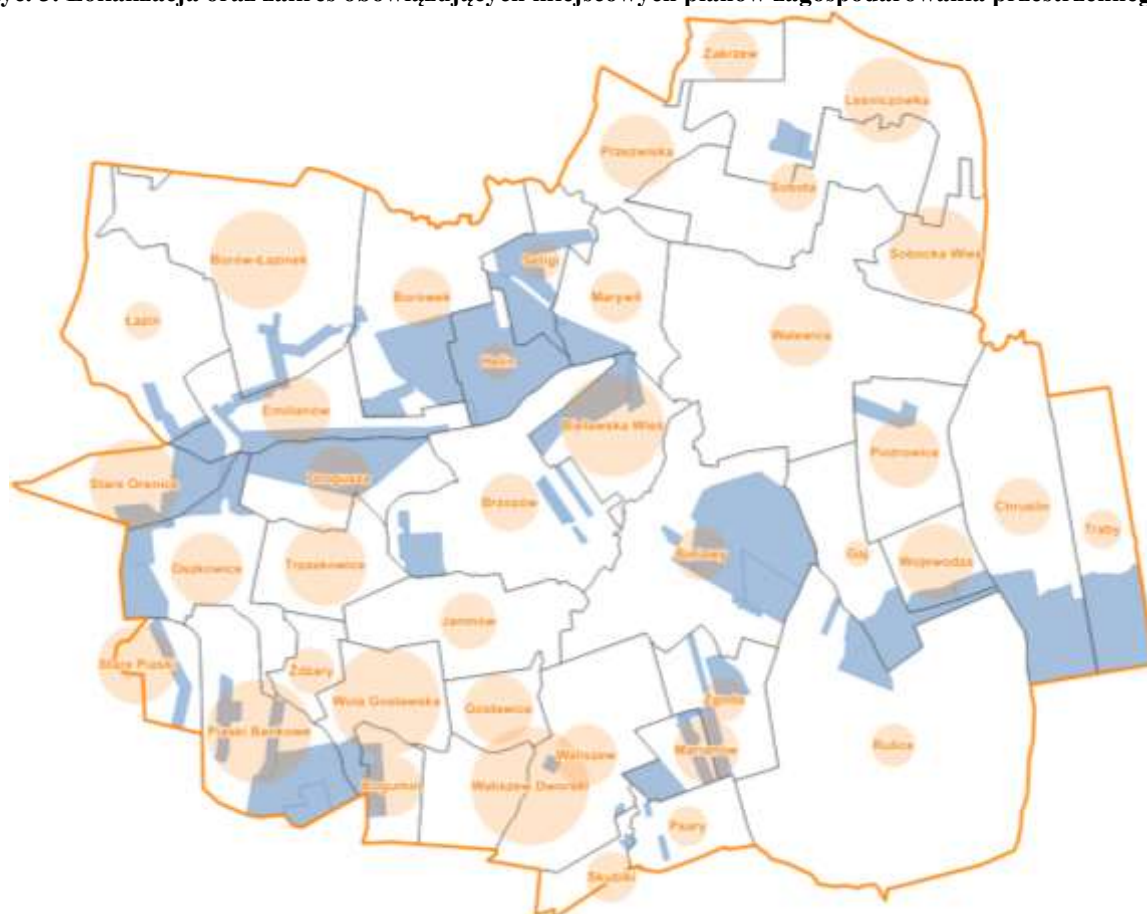
Aby dokładnie zobrazować rozkład przestrzenny wszystkich w/w planów w granicach administracyjnych gminy ich położenie oraz zasięgi zostały przedstawione na Ryc. 3.

Część z nich stanowią plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) – 5 planów. Pozostałe plany zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca



2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy nie zostały sporządzone na podstawie przepisów obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404).

Ryc. 3. Lokalizacja oraz zakres obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy

Przeważająca powierzchnia gminy pokryta jest planami miejscowymi z przeznaczeniem pod tereny zabudowy związanej z rolnictwem oraz tereny leśne i rolnicze. W obowiązujących aktach prawa miejscowego zastosowanie mają również przeznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy produkcji.

Opracowywanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wiąże się z wieloma korzyściami dla gminy, w tym między innymi:

- Potencjalny inwestor może uzyskać wszelkie informacje o terenach, które znajdują się w jego zainteresowaniu, w tym o powierzchni terenu możliwej do zabudowania, o rodzaju i wielkości zabudowy;



- Plan miejscowy reguluje rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczając odpowiednie tereny pod rozbudowę istniejących, jak również na budowę nowych dróg i ciągów komunikacyjnych;
- Ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy dotyczące np. liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań lub liczby zatrudnionych;
- Normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają zachować ład przestrzenny wprowadzając niejednokrotnie spójność kolorystyki i form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych;
- Opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji.

Na terenie gminy w dniu 31 grudnia 2025 r., w trakcie opracowania znajdowały się 3 miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego, zainicjowane:

- 1) Uchwałą Nr XXXV/181/2022 Rady Gminy Bielawy z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragment wsi Marywil;
- 2) Uchwałą Nr XLVIII/246/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy na fragmencie obrębu Borów-Łazinek;
- 3) Uchwałą Nr XLVIII/247/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy na fragmencie wsi Bielawy.

Tab. 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bielawy obowiązujących w dniu 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Nr i data uchwały	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uwagi
1.	Uchwała Nr XXVIII/95/97 z dnia 21 marca 1997 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none">• zakres określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;• niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404);



			<ul style="list-style-type: none"> • brak ustalenia wszystkich wymaganych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; • brak ustalenia akustycznych kategorii terenów; • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków'; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w granicach Obszaru Natura 2000 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • brak wskazania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; • ustalenia wykraczające poza dopuszczalny zakres mpzp: <ul style="list-style-type: none"> – „Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych: przydomowymi oczyszczalniami ścieków lub do szczelnych zbiorników czasowego gromadzenia nieczystości z wywozem osadów lub ścieków do oczyszczalni w Łowiczu.”, – „Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na wysypisko śmieci w Piaskach Bankowych.”; • część graficzna sporządzona w skali 1:5000;
2.	Uchwała Nr XXXII/107/97 z dnia 29 sierpnia 1997 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • zakres określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu



			<p>zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404);</p> <ul style="list-style-type: none">• brak ustalenia wszystkich wymaganych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;• brak ustalenia akustycznych kategorii terenów;• brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno';• brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków';• brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej';• brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach Obszaru Natura 2000 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej';• brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach udokumentowanego złoża 'Bielawska Wieś';• brak wskazania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;• ustalenia wykraczające poza dopuszczalny zakres mpzp:<ul style="list-style-type: none">– „Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych: przydomowymi oczyszczalнями ścieków lub do szczelnych zbiorników czasowego gromadzenia nieczystości z wywozem osadów lub ścieków do oczyszczalni w Walewicach.”;– „Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na wysypisko śmieci w gminie Łowicz lub po zrealizowaniu na wysypisko w Piaskach Bankowych.”;• część graficzna sporządzona w skali 1:5000;
--	--	--	---



3.	Uchwała Nr XXXIII/109/97 z dnia 16 września 1997 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • zakres określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404); • brak ustalenia wszystkich wymaganych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; • brak ustalenia akustycznych kategorii terenów; • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków'; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach Obszaru Natura 2000 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • brak wskazania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; • ustalenia wykraczające poza dopuszczalny zakres mpzp: <ul style="list-style-type: none"> – „Unieszkodliwienie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na wysypisko śmieci w gminie Łowicz lub na wysypisko w Piaskach Bankowych - po jego zrealizowaniu.”; • część graficzna sporządzona w skali 1:5000;
4.	Uchwała Nr XXI/81/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • zakres określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii



			<p>z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404);</p> <ul style="list-style-type: none"> • brak ustalenia wszystkich wymaganych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; • brak ustalenia akustycznych kategorii terenów; • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • ustalenia wykraczające poza dopuszczalny zakres mpzp: <ul style="list-style-type: none"> – „Odprowadzenie i utylizacja ścieków sanitarnych przydomowymi (zakładowymi) oczyszczalniami ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej z warunkiem potwierdzenia możliwości rozsączkowania ścieków do gruntu w oparciu o każdorazowe badania geotechniczne) z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków w Walewicach lub szczelnymi zbiornikami indywidualnymi dla poszczególnych działek budowlanych z wywozem ścieków.”; – „Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na składowisko odpadów stałych w Jastrzębi - gmina Łowicz.”; • część graficzna sporządzona w skali 1:5000;
5.	Uchwała Nr XLI/153/2002 z dnia 26 marca 2002 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • zakres określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu



			<p>zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404);</p> <ul style="list-style-type: none"> • brak ustalenia wszystkich wymaganych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; • brak ustalenia akustycznych kategorii terenów; • brak ustalenia nakazu ochrony terenów ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu 'Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej'; • ustalenia dla realizacji zagospodarowania w granicach nieistniejącego Obszaru Krajobrazu Chronionego - „Doliny Bzury”;
6.	Uchwała Nr XV/55/2007 z dnia 26 listopada 2007 r.	mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404); • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; • brak wskazania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; • ustalenia dla realizacji zagospodarowania w granicach nieistniejącego Obszaru Krajobrazu Chronionego - „Doliny Bzury”;
7.	Uchwała Nr XX/116/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 r.	zmiana mpzp gminy Bielawy	<ul style="list-style-type: none"> • zmiana wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXII/107/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy;
8.	Uchwała Nr XXVI/146/2021 z dnia 19 maja 2021 r.	mpzp gminy Bielawy fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice	<ul style="list-style-type: none"> • niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404); • brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków';



9.	Uchwała Nr XXX/161/2021 z dnia 29 września 2021 r.	mpzp gminy Bielawy na fragmencie wsi Marianów	<ul style="list-style-type: none"> niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404); brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków';
10.	Uchwała Nr XXXI/163/2021 z dnia 27 października 2021 r.	mpzp gminy Bielawy, na fragmencie wsi Emilianów	<ul style="list-style-type: none"> niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404); brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 226 'Krośniewice-Kutno'; brak ustalenia nakazu ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w granicach GZWP nr 402 'Zbiornik Stryków';

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy

3.1. Analiza wniosków o zmianę lub uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje Rada z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta. Oznacza to, iż zainteresowane osoby, w tym właściciele nieruchomości, pomimo że nie mogą złożyć wniosku bezpośrednio rozpoczynającego procedurę sporządzenia planu miejscowego, mogą składać wnioski o charakterze intencyjnym. W tym jednak przypadku Organ prowadzący procedurę planistyczną zobowiązany jest przed ewentualnym przygotowaniem i przedłożeniem Radzie Gminy projektu uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia planu, przeprowadzić analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

- usług – 1 wniosek;

Ponadto wpłynęły również wnioski o zniesienie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – 3 wnioski.

Na podstawie przeprowadzonych analiz wnioski, które zostały negatywnie rozpatrzone stanowiły przede wszystkim prośby o przekształcenie gruntów rolnych na działki inwestycyjne budowlane, głównie pod zabudowę mieszkaniową, pozostając w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.

4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawowym narzędziem prawnym kształtowania przestrzeni jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku funkcję aktu określającego sposób zagospodarowania i warunki zabudowy przejmują dwie decyzje administracyjne:

- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- decyzja o warunkach zabudowy.

Przez **inwestycje celu publicznego** należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) oraz ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) (...) stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 r. poz. 1145 ze zmianami).

Pojęcie celu publicznego obejmuje grupę spraw najpowszechniejszych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczeństwa i sprawnego funkcjonowania wspólnoty samorządowej. Dla klasyfikacji prawnej danej inwestycji do inwestycji celu publicznego nie ma znaczenia, kto ją finansuje i realizuje. Jednostką realizującą cel publiczny może być także podmiot prywatny. Rejestr wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego na terenie gminy Bielawy od stycznia 2016 roku do grudnia 2025 roku zawiera 33 wydane decyzje administracyjne. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w poszczególnych latach różni się i przedstawia się następująco:

- 2016 r. – 4 decyzji,
- 2017 r. – 5 decyzji,
- 2018 r. – 2 decyzje,
- 2019 r. – 1 decyzja,

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY BIELAWY W LATACH 2016-2025

- 2020 r. – 3 decyzje,
- 2021 r. – 3 decyzje,
- 2022 r. – 3 decyzje,
- 2023 r. – 6 decyzji,
- 2024 r. – 1 decyzja,
- 2025 r. – 5 decyzji.

Tab. 3. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydanych w okresie od stycznia 2016 r. do grudnia 2025 na terenie gminy Bielawy

OBREĘB:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bielawska Wieś										
Bielawy			1					1		1
Bogumin										
Borów-Łazinek		1						2		1
Borówek										
Brzozów										
Chruślin	1									
Drogusza					1					
Emilianów	1									
Gaj										
Gosławice										
Helin										
Janinów										
Leśniczówka		1			1					
Łazin										
Marianów										
Marywil			1			1				
Oszkowice					1		1			
Piaski Bankowe										
Piotrowice	1									
Przezwiska										
Psary										
Rulice	1			1						
Seligi										
Skubiki										
Sobocka Wieś										
Sobota		1								1
Stare Orenice										
Stare Piaski										
Traby										
Trzaskowice							1			
Walewice		1				1				1
Waliszew						1				
Waliszew Dworski								3		
Wojewodza										1
Wola Gosławska									1	

w jednostkowych przypadkach, aby nie blokować procesów inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę niewielkie pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w większości gmin, decyzje o warunkach zabudowy stały się podstawowym narzędziem do kształtowania polityki przestrzennej. Pomimo, iż ustawodawca wprowadził szereg wymogów, które muszą zostać spełnione, aby wydanie decyzji o warunkach zabudowy było możliwe, obecna linia orzecznicza sprawiła, że w praktyce spełnienie tych warunków nie stanowi żadnego ograniczenia w możliwości intensywnego zagospodarowania dużych obszarów na podstawie decyzji administracyjnych, dla których winny być uchwalane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rejestr wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Bielawy w latach od stycznia 2016 roku do grudnia 2025 roku zawiera 469 pozycji.

Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach różni się i przedstawia się następująco:

- 2016 r. – 39 decyzji,
- 2017 r. – 44 decyzje,
- 2018 r. – 38 decyzji,
- 2019 r. – 32 decyzje,
- 2020 r. – 40 decyzji,
- 2021 r. – 57 decyzji,
- 2022 r. – 39 decyzji,
- 2023 r. – 50 decyzji,
- 2024 r. – 53 decyzji,
- 2025 r. – 77 decyzji.

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2025 roku nastąpił najintensywniejszy proces projektowo-budowlany w gminie.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”. Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy pod zabudowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy nie miały zasadniczego wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a inwestycje realizowane na ich podstawie stanowiły kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych.

Negatywny skutek dla przestrzeni gminy miały jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo lub dotychczas wykorzystywanych pod działalność rolniczą. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm. – stan przed nowelizacją przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy nie miały obowiązku uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest aktem prawa miejscowego), obowiązywała wyłącznie „zasada dobrego sąsiedztwa”.

Z tego względu, w niektórych przypadkach zabudowa realizowana była niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Jedynym skutecznym przeciwdziałaniem w takich przypadkach jest opracowanie dla poszczególnych terenów (zagrożonych z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzających zakaz nowej zabudowy.

Tab. 4. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od stycznia 2016 do grudnia 2025 na terenie gminy Bielawy

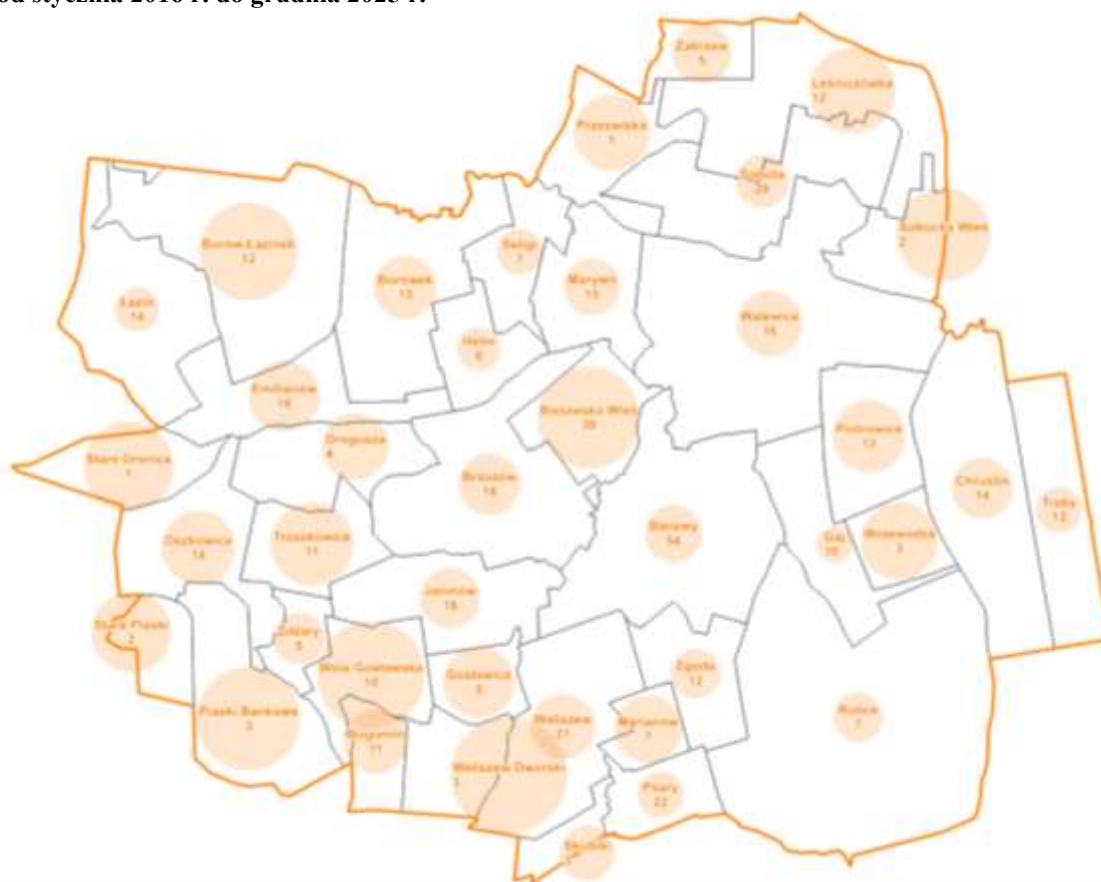
OBREĘB:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bielawska Wieś	2	3	3	2	4	2	5	7	5	6
Bielawy	5	6	5	1	4	9	6	2	7	9
Bogumin	2		1	1	1	3				3
Borów-Łazinek		3	1	3			2	1	2	
Borówek	4	1	2	1	1		4	1	1	1
Brzozów		1	1	1	3	1	1		9	1
Chruślin		1	1	1	1	1	1	2	1	5
Drogusza	1					1		2		
Emilianów	1			3	2	7	1	2		
Gaj	1	4				1		1		3
Gosławice		1			1	1		2		
Helin										
Janinów		1	2	2	4	1		3	3	2
Leśniczówka	2	2	2		3			1	2	
Łazin	1	1	2	2	2		1	1	2	2
Marianów										7
Marywil	4	1	1	1	2	3			3	1
Oszkowice	4	2	4	2	1	1		3	1	
Piaski Bankowe	1						1		1	

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY BIELAWY W LATACH 2016-2025

Piotrowice	1	1	1	1	3	2				3
Przezwiska				1						
Psary	1	1	1	1	2	6	1	5	1	3
Rulice					1	2			2	2
Seligi	1	1	2						3	
Skubiki								2	1	
Sobočka Wieś		1			1					
Sobota		3	1	2	2	3	8	3	1	8
Stare Orenice										1
Stare Piaski	1						1			
Traby	1		2	1		3		2	2	1
Trzaskowice	2	2		1		3	1			2
Walewice		2	1	1		1		4	2	5
Waliszew	2	4	1	2	1	1	2	2		6
Waliszew Dworski			1	1	1					
Wojewodza			1			2				
Wola Gosławska	1		1			1	1	2	2	2
Zakrzew					2	2				1
Zgoda	1	2	1	1	1	1		2		3
Żdźary							3		2	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy

Ryc. 6. Lokalizacja wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach w okresie od stycznia 2016 r. do grudnia 2025 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bielawy

Największą grupę decyzji o warunkach zabudowy stanowią decyzje określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków w zabudowie zagrodowej. Na terenie gminy wydano również decyzje o warunkach zabudowy dla elektrowni słonecznych.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji wydano dla obrębu Bielawy ok. 12 % wszystkich decyzji. Duży wpływ na tego typu sytuację ma intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej podyktowany lokalizacją i pełnioną funkcją ośrodka. Obręb Bielawy zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 703, która łączy gminę z Miastem Łowicz oraz stanowi najszybszy dostęp do sieci dróg krajowych. Jednak nie wszędzie na terenie gminy Bielawy obserwowane są wskazane procesy. Doskonałym tego przykładem jest obręb, gdzie udział wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest zerowy – Helin. Powyższy stan podyktowany jest głównie obecnością opracowań planistycznych dla tych obrębów, który niemal w 100% pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5. Wnioski

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego albo planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27, tj. przeprowadza ich zmianę.

Niniejsze opracowanie, w którym oceniono aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także przedstawiono informacje wynikające z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, a także złożone wnioski o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmian, wskazuje kierunek niezbędnych prac planistycznych.

Wszelkie planowane działania planistyczne na terenie gminy powinny uwzględniać również obecnie opracowywane projekty miejscowych planów. Zgodnie z analizą zawartą w rozdziale dotyczącym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stwierdzono, że docelowo niezbędne stanie się opracowanie planu ogólnego gminy Bielawy, który na nowo zdefiniuje politykę przestrzenną gminy, w oparciu o obowiązujące do przeprowadzenia analizy zapotrzebowania na nową

zabudowę, wyznaczenie stref funkcjonalnych, czy obszarów uzupełnienia zabudowy, w których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Punktowo wyznaczone zagadnienia nie stanowią o braku aktualności studium, które skutkowałoby określeniem dokumentu jako nieobowiązującego. W następstwie nowelizacji przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami), tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania utraci swoją moc w dniu określonym w ww. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w dniu uchwalenia planu ogólnego. W związku z powyższym, w świetle nowych przepisów studium w perspektywie utraci moc w całości. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r., uznaje się za aktualne i obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Bielawy, jednak nie dłużej niż do dnia określonego w art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 22 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527 ze zmianami).

W przyszłości należy również dostosować zapisy planu ogólnego do zmian w polityce przestrzennej gminy, wprowadzić odpowiednie zmiany wynikające z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów. W planie ogólnym gminy należy uwzględnić istniejące oraz projektowane nowe inwestycje w gminie.

W związku ze zmieniającymi się przepisami oraz postępującą urbanizacją nowych terenów, dla zachowania zrównoważonej polityki przestrzennej gminy niezbędne jest przystąpienie do sporządzenia kompleksowego planu ogólnego gminy Bielawy. Wiąże się to z działaniem długofalowym z uwagi na złożoność procedury planistycznej i ze zwiększonymi nakładami finansowymi obciążającymi budżet gminy. Jednak ostatecznie nowy dokument, który w odróżnieniu od studium stanowić będzie akt prawa miejscowego, pozwoli Wójtowi Gminy Bielawy na działania w zakresie realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, realizacji zadań ponadlokalnych oraz wpłynie pozytywnie na możliwość pozyskania nowych inwestorów.

W przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określenie ich aktualności jest złożone, z uwagi na przepisy prawa na podstawie których one powstawały. Dla planów uchwalonych na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, nie zachodzi konieczność ich aktualizacji i mogą dalej funkcjonować jako obowiązujące akty prawa miejscowego. Natomiast dla planów sporządzonych na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zm.) wskazane byłoby przeprowadzenie aktualizacji, z uwagi na nieprecyzyjne zapisy dotyczące możliwości zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym weryfikacji granic opracowania planów.

Najważniejszymi zaleceniami wynikającymi z przeprowadzonej analizy jest:

- 1) uchwalenie planu ogólnego gminy Bielawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wynikającymi z nowelizacji przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zmianami);**
- 2) racjonalne uwzględnienie w zapisach planu ogólnego obszarów, dla których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy – jako skuteczne narzędzie ograniczające niekontrolowaną ekspansję chaotycznej i nadmiernie rozproszonej zabudowy;**
- 3) do czasu realizacji wskazań z punktu 1 i 2, dokończenie prac nad opracowywanymi obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także dążenie do zwiększenia powierzchni terenu gminy objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w perspektywie przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy;**
- 4) po uchwaleniu nowego aktu prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny, przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw lub obrębów geodezyjnych;**
- 5) aktualizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z weryfikacją treści zapisów.**

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Bielawy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Ocenę aktualności planów miejscowych dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy oraz pod kątem wniosków o zmianę przeznaczenia terenów, a także uchwalone aktualizacje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Bielawy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Opracowanie stanowiące załącznik do niniejszej uchwały pn. "Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bielawy w latach 2016-2025", w dniu 18.03.2026 r. zostało pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną w Bielawach.

Z przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy Bielawy wynikają następujące zalecenia:

1) uchwalenie planu ogólnego gminy Bielawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wynikającymi z nowelizacji przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), kolejno z ujednoliconym tekstem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24);

2) racjonalne uwzględnienie w zapisach planu ogólnego obszarów, dla których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy – jako skuteczne narzędzie ograniczające niekontrolowaną ekspansję chaotycznej i nadmiernie rozproszony zabudowy;

3) do czasu realizacji wskazań z punktu 1 i 2, dokończenie prac nad opracowywanymi obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także dążenie do zwiększenia powierzchni terenu gminy objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w perspektywie przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy;

4) po uchwaleniu nowego aktu prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny, przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw lub obrębów geodezyjnych;

5) aktualizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z weryfikacją treści zapisów.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.