

Projekt

z dnia 26 maja 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIELAWY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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. 527, 1543, 1668), oraz w związku z 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, Rada Gminy Bielawy uchwala, co następuje.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek -uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy na fragmencie obrębu Borów-Łazinek, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjętego uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianą uchwałą Nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bielawy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek, w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren określony na rysunku planu:
 - a) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,

b) symbolem literowym określającym klasę przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Oznaczenia graficzne wykraczające poza granice obszaru objętego planem nie są ustaleniami planu a jedynie informacjami.

7. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolach 1ML i 1RZ-L.

8. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 6, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego miejscowego planu.

9. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie obszary nie występują;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - takie tereny i obszary nie występują;

3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

10. Obszar nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych (typ krajobrazu: „wiejskie”; podtyp krajobrazu „6c. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola”) - nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

11. W terenach, na których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków należy umożliwić również lokalizację budowli ochronnych na warunkach, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony ludności i obronie cywilnej.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;

3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

4) **dopuszczeniu** - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 6) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) **froncie działki** - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów;
- 9) **zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych w poszczególnych terenach** - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczony symbolem **ML** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej z powierzchnią biologicznie czynną, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **teren drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **KDL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony symbolem **KDD** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu - teren zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczony symbolem **RZ**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały), budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków związanych z produkcją w gospodarstwie rolnym: budynków mieszkalnych, obsługi rolnictwa oraz rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 5) **teren lasu** oznaczony symbolem **L** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 4) linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego z wymiarowaniem;
- 5) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych planem miejscowym oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 8) w obszarach planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 9) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. 1. W obszarze planu - obręb Borów-Łazinek, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **IML**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - zakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowych, technicznych i wiat,
 - wysokość budynków lotniskowych i rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, do 8 m,
 - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20⁰ do 45⁰,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 70%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - istniejące zadrzewienia do zachowania w ramach powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej,
 - realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu oraz drogi określone niniejszym planem,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno stanowisko na jeden budynek,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 2000 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,

i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „h”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej nr 2736E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego 12 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 5,0 m,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego 8 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą powiatową nr 2736E o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 5 m,
 - d) w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności,
 - e) szerokość placu do zawracania 20 m,
 - f) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu **1RZ-L**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem lub lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 20⁰ do 45⁰,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 2⁰ do 45⁰,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
- zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych,
- istniejące zadrzewienia do zachowania w ramach powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu, określona niniejszym planem,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy rolniczej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki zabudowy rolniczej na warunkach przepisów odrębnych.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków,

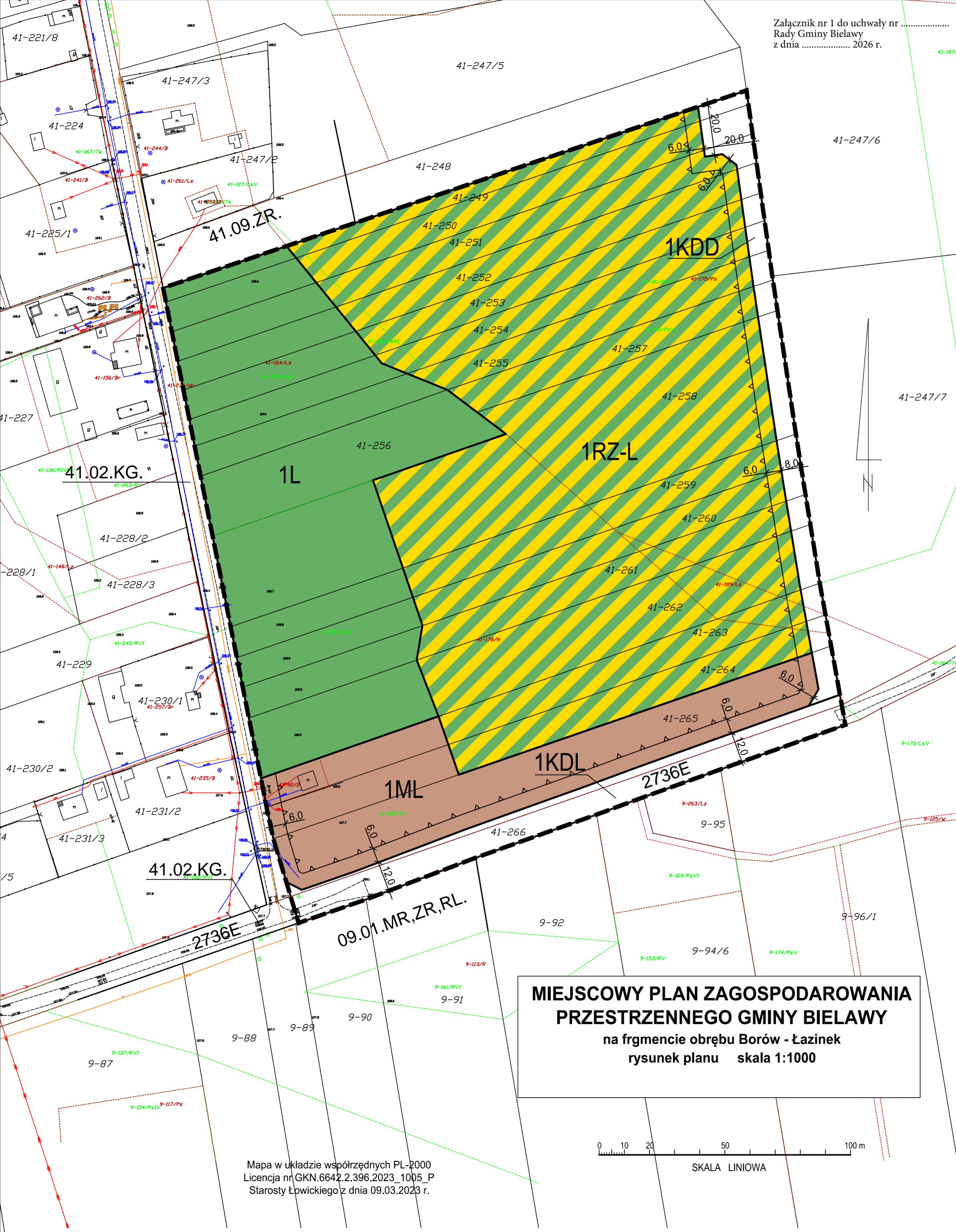
b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 7. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXII/107/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 22 poz. 135) w zakresie terenu o symbolu 41.10.RL objętego miejscowym planem.

§ 8. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
Określenie terenu numeracją i symbolem	<p>1RZ-L — kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu</p> <p>1RZ-L — klasa przeznaczenia terenu</p> <p>1RZ-L — klasa przeznaczenia terenu</p>
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Granica obszaru objętego planem
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach
	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
	Teren drogi lokalnej
	Teren drogi dojazdowej
	Teren zabudowy związanej z rolnictwem lub lasu
	Teren lasu

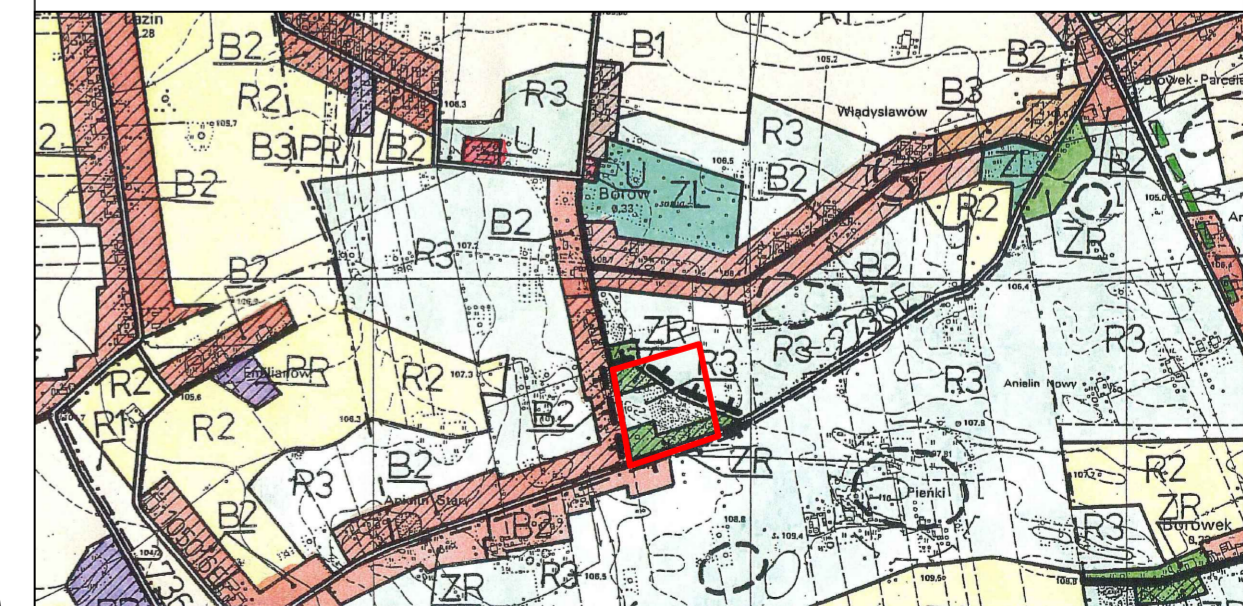
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU	
2736E	Droga powiatowa

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU	
Symbol	Kategoria przeznaczenia
41.09.ZR.	Tereny zieleni rekreacyjnej
41.02.KG.	Tereny komunikacji - droga gminna
09.01.MR,ZR,RL.	Tereny zabudowy zagrodowej, zieleni rekreacyjnej i tereny leśne

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM	
Oznaczenie	Kierunki rozwoju na obszarze objętym planem
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów
ZR	Obszary zieleni rekreacji indywidualnej
2736E	Droga powiatowa
	Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan (zmianę) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w których przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
	Granice obszaru objętego zmianą studium - Uchwała Nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r.

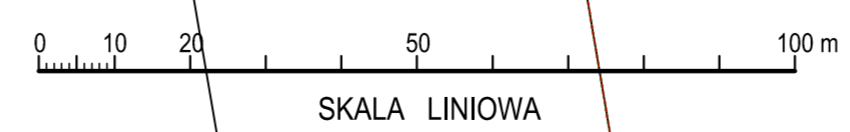
WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy
Skala 1:20 000

Granica obszaru objętego planem



Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośnice - Kutno

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWY
na fragmencie obrębu Borów - Łazinek
rysunek planu skala 1:1000



Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr GKN.6642.2.396.2023_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 09.03.2023 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Bielawy

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bielawy
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), Rada Gminy Bielawy rozstrzyga co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenów do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji;
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenów przeznaczonych planem miejscowym pod zabudowę należą:

- wykup gruntów pod budowę drogi o powierzchni 2200 m²,
- budowa jezdni drogi z placem do zawracania o powierzchni 1435 m²,
- budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego o długości 240 m,
- budowa lamp oświetlenia ulicznego w ilości do 5 szt.,
- budowa sieci wodociągowej o długości 240 m.

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Bielawy

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci dokumentu elektronicznego GML.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek, został sporządzony w wykonaniu uchwały 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.

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię 6,12 ha i jest położony w centralnej części gminy, w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej Nr 2736E i drogi gminnej do Borowa.

Na fragmencie obszaru planu obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXXII/107/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 22 poz. 135) w zakresie terenu o symbolu 41.10.RL. Na terenie o szerokości 80 m (pas przyległy do drogi gminnej) występują użytki leśne, nieużytki i grunty rolne. Plan miejscowy dotychczas obowiązujący przeznaczył ten teren pod lasy. Na pozostałym terenie nie uchwalono planu miejscowego. Zagospodarowanie terenu i ewentualna zabudowa siedliskiem rolniczym jest możliwa w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z wyłączeniem gruntów leśnych oraz na warunkach ustawowych.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest uwzględnienie wniosków zakwalifikowanych do zmiany obowiązującego planu miejscowego i przeznaczenie terenów rolnych pod teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zabudowy związanej z rolnictwem lub lasu oraz pod nową drogę gminną oraz poszerzenie istniejącej drogi powiatowej.

W związku z procedurą planistyczną zapoczątkowaną 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, w oparciu o przepisy art. 53 i art. 57 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, pismem z dnia 19 czerwca 2023 r. (WOOŚ.411.204.2023.AJa), uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu, podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940, 1535).

Wojewoda Łódzki w opinii z dnia 29 września 2025 r. (GPB-I.743.925.2025 MCe/AF) wniósł uwagi do projektu dokumentu, które zostały uwzględnione.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 9 grudnia 2025 r. (znak: WOOŚ.410.372.2025.AJa) zaopiniował projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnosząc uwagi.

W uwadze Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazuje, że zmiana terenów leśnych oraz terenów zadrzewionych i zakrzewionych na teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (symbol IML) oraz dopuszczenie zabudowy na terenie zabudowy związanej z rolnictwem lub lasu (symbol IRZ-L) spowoduje zmniejszenie powierzchni leśnej na terenie gminy Bielawy. Ponadto w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi likwidacja terenów niezagospodarowanych, czynnych biologicznie, przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie pod tereny leśne poprzez wprowadzenie zabudowy spowoduje nieodwracalne zmiany w środowisku oraz stanowić może blokadę dla lokalnych korytarzy ekologicznych.

Ogólna powierzchnia obszaru objętego projektem miejscowego planu wynosi 6,12 ha. Łączna powierzchnia użytków leśnych na obszarze opracowania wynosi 1,54 ha (co stanowi 25,2% powierzchni obszaru) własności prywatnej i jako jeden kompleks pozostanie w użytkowaniu leśnym (teren o symbolu 1L). Grunty zadrzewione i zakrzewione (stanowiące 1,6% powierzchni obszaru) otoczone są gruntami rolnymi, głównie pastwiskami

i nie posiadają powiązania z większymi kompleksami leśnymi. Grunty leśne i zadrzewione stanowią 26,8% powierzchni obszaru).

Podkreślić należy, że plan miejscowy wprowadza zasadę zachowania istniejących zadrzewień jako zieleni w obrębie poszczególnych działek budowlanych z uwagi na warunek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach minimum 70% dla terenu 1ML i 30% dla terenu 1RZ-L, co daje łączną powierzchnię 1,49 ha (co stanowi 25,2% powierzchni obszaru).

Należy uznać, że wprowadzenie w. w. ograniczeń pozwoli zachować istniejące zadrzewienia oraz w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego zwiększyć lesistość obszaru z 26,8% do 50,4 %.

Wprowadzenie planem miejscowym maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30% dla terenu 1ML i 50% dla terenu 1RZ-L oraz minimalnych powierzchni wydzielanych działek, ochroni obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska.

Obszar opracowania położony jest w odległości 1 km od granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej i powyżej 1,4 km od granic obszaru NATURA 2000 Pradoliny Bzury - Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) i Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).

Obszar objęty planem położony jest w kompleksach użytków rolnych ograniczonych pasami drogowymi drogi powiatowej Nr 2736E oraz do dróg dojazdowych gminnych. Wzdłuż dróg gminnych (poza obszarem opracowania) istnieje (w części wyznaczona obowiązującymi planami miejscowymi) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjna i sporadycznie zagrodowa. W drogach gminnych istnieją sieci elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz wodociągowa. Obszar posiada kontynuację w terenach rolnych po wschodniej stronie obszaru. Różnorodność biologiczna na obszarze jest niska ze względu na rodzaj przekształceń antropogenicznych i celowe działania człowieka. Grunty użytkowane rolniczo obejmują wyłącznie roślinność uprawową na pastwiskach. Tereny porolne w formie trawiastej z krzewami oraz sporadycznie występującymi drzewami nie spełniają warunków ochrony różnorodności biologicznej.

Obszar objęty planem znajduje się poza ogólnokrajową siecią powiązań ekologicznych. Ze względu na zabudowę usytuowaną wzdłuż dróg gminnych otaczających obszar planu, oraz znaczne antropogeniczne przekształcenia zagospodarowania, nie jest on w znaczący sposób połączony ze strukturami przyrodniczymi gminy i nie jest miejscem sprzyjającym tworzeniu się szlaków migracyjnych zwierząt.

Mając na względzie działania kompensacyjne związane z wyznaczeniem, obszarów zieleni rekreacji indywidualnej oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, przewidziano w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przeznaczenie gruntów rolnych do zalesienia.

Poniższe wielkości charakteryzują wielkości stref o różnych kierunkach rozwoju.

Symbole strefy	Główne kierunki rozwoju	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	122,6	0,8
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	1151,9	7,0
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	395,2	2,4
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	23,5	0,1
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	302,0	1,8
B3,PR	Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	1,0	0
PR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	89,4	0,5
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę.	4722,6	28,9

R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	1899,9	11,7
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	2225,6	13,6
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.	921,4	5,6
RZE	Obszary trwałych użytków zielonych z nieużytkami, zabagnieniami, zakrzaczeniami i zadrzewieniami.	882,1	5,4
ZP	Obszary zieleni parkowej	50,8	0,3
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.	11,2	0
ZD	Ogrody działkowe	3,0	0
ZR	Obszary zieleni rekreacji indywidualnej	76,6	0,5
ZL	Obszary leśne.	2411,9	14,7
W	Obszary wód śródlądowych.	699,2	4,3
KD	Drogi	360,6	2,2
NU	Zakład zagospodarowania odpadów komunalnych.	35,3	0,2
KP	Place	0,6	0
Ks	Oczyszczalnie ścieków	0,4	0
WW	Ujęcia wód	0,2	0
	Razem	16387,0	100

Gdzie strefy ZL i R3 o łącznej powierzchni 4637,5 ha dają podstawę do rozwoju gospodarki leśnej i osiągnięcia wskaźnika lesistości na poziomie 28 %. Grunty stref R3 ujęte w ewidencji gruntów jako grunty orne są w większości gruntami porolnymi.

W związku z powyższym uwaga wniesiona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi nie została uwzględniona z uwagi na:

- wyznaczony kierunek rozwoju przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawy, promujący ten fragment obszaru wsi Borów-Łazinek, pod tereny zieleni rekreacji indywidualnej oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów,

- położenie obszaru poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

- braku konieczności przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- założenie zwiększenia lesistości na obszarze planu z 26,8% do 50,4%.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania miejscowego planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawy", przyjętym uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. ze zmianą uchwałą nr XLVIII/245/2023 Rady Gminy Bielawy z dnia 29 marca 2023 r.

Ustalenia Studium, promują dla omawianego obszaru kierunki rozwoju:

ZR - obszary zieleni rekreacji indywidualnej,

R3 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów,

Dla obszaru ZR określone zostały podstawowe założenia polityki zagospodarowania przestrzennego:

1. cel polityki : rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej;

2. preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- zagospodarowanie działek budowlanych w formie leśnej,
- dopuszczalna realizacja budynków na warunkach określonych planem miejscowym;

3. ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji obiektów mających szkodliwy wpływ na komponenty środowiska

Dla obszaru R3 określone zostały podstawowe założenia polityki zagospodarowania przestrzennego:

1. cel polityki : utrzymanie ekstensywnej produkcji rolniczej oraz zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej;

2. preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- grunty rolne o niskiej jakości (klasy V i VI) do zalesienia,
- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,
- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,
- w rozproszonej zabudowie zagrodowej oraz w pasie terenu o szerokości 200 m, przylegającym do obszarów B2 i B3 oraz B3,PR, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych,
- utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej średniej gospodarstwa w gminie,
- dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej

3. ograniczenia w zagospodarowaniu:

- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy od V do VIz,
- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej,
- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 210DJP.

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

Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	nazwa	
ZR	Obszary zabudowy rekreacji indywidualnej	a) wysokość budynków do 2 kondygnacji w tym druga w poddaszu użytkowym, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70%, c) wielkość działek budowlanych minimum 0,2 ha.

Dopuszcza się zastosowanie w wyjątkowych przypadkach innych parametrów w tym między innymi udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków, wymagających określenia wpływu na zachowanie walorów krajobrazu oraz szczególnego uzasadnienia.

W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych Studium zakłada:

(...)

e) dopuszczenie przeznaczenia terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej o wydajności powyżej 100 kW w obszarach o symbolach R2, R3 i P, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach obszaru NATURA 2000, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

f) w obszarach objętych zmianą studium:

- podtrzymanie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,

- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2 i R3 (wyłączenie na gruntach rolnych klasy V, VI i nieużytkach) za wyjątkiem obszarów położonych w granicach obszarów chronionych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

(...)

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej Studium zakłada:

(...)

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

W obszarach tych zakłada się:

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

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń Studium, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania nowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w Studium.

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla klasy przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji, wysokości budynków oraz nachylenia połaci dachowych budynków;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- ustalenie sposobów i warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, ścieków produkcyjnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,

- ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- przeznaczanie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach,

- nieprzeznaczanie gruntów leśnych na cele nieleśne,

- zwiększenie lesistości obszaru;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - potrzeby w obszarze nie występują;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
- zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - wprowadzenie możliwości zabudowy na gruntach niskiej klasy bonitacyjnej położonych przy drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną;

7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia drogi powiatowej nr 2736E oraz wyznaczenia drogi dojazdowej o symbolu 1KDD;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - potrzeby w obszarze nie występują;

9) potrzeby interesu publicznego - potrzeby w obszarze nie występują;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - potrzeby w obszarze nie występują; tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszaru opracowania;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - w terenach położonych przy istniejących drogach oraz w terenach nowej zabudowy zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - poprzez ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - poprzez zachowanie gruntów niskiej klasy bonitacyjnej i przeznaczenie ich pod teren zabudowy związanej z rolnictwem z możliwością zalesień.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg, przylegające do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Procedura upublicznienia projektu dokumentu.

W ramach czynności ustawowych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 14.06.2023 r. Wójt Gminy Bielawy ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, określając termin składania wniosków do 24.07.2023 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, wnioski w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły.

Wnioski złożone w związku z zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały rozpatrzone i uwzględnione.

Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z uzasadnieniem i prognozą wpływu na środowisko, zostało umieszczone 26 lutego 2026 r.:

- na tablicy ogłoszeń: Urzędu Gminy Bielawy, na stronie internetowej Gminy Bielawy,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bielawy oraz na stronie internetowej Gminy Bielawy,
- w „Nowym Łowiczanie”.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją został udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 5 marca 2026 r. do 10 kwietnia 2026 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu oraz prognozą wpływu na środowisko, została przeprowadzona w dniu 23 marca 2026 r. (w poniedziałek), w Urzędzie Gminy Bielawy, ul. Garbarska 11, 99-423 Bielawy w pokoju nr 2, początek o godz. 16.00.

Uwagi do projektu miejscowego planu oraz prognozy wpływu na środowisko mogły być składane w nieprzekraczalnym terminie do 27 kwietnia 2026 r.:

- w formie elektronicznej: za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, profilem zaufanym albo podpisem osobistym lub na adres e-mail: e-mail: gmina@bielawy.pl,

- w formie papierowej: przesłane pocztą lub doręczone osobiście na adres: Urzędu Gminy Bielawy, ul. Garbarska 11, 99-423 Bielawy,

- w formie papierowej: podczas dyskusji publicznej do protokołu.

Spotkanie otwarte zostało zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Wszystkie czynności przeprowadzone zostały z udziałem pracownika Urzędu Gminy Bielawy.

W okresie wyłożenia i zbierania uwag od 5 marca 2026 r. do 27 kwietnia 2026 r., uwagi do prognozy wpływu na środowisko oraz do projektu planu nie wpłynęły.

Uzasadnienie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty obrębu Borów-Łazinek.

Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek -uwagi nie wpłynęły

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek spowoduje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wywoła skutki finansowe obciążające budżet gminy.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, na fragmencie obrębu Borów-Łazinek, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenów do zabudowy w tym:

- wykup gruntów pod budowę drogi o powierzchni 2200 m²,
- budowa jezdni drogi z placem do zawracania o powierzchni 1435 m²,
- budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego o długości 240 m,
- budowa lamp oświetlenia ulicznego w ilości do 5 szt.,
- budowa sieci wodociągowej o długości 240 m.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Bielawy podjęła uchwałę Nr XXXV/120/2026 z dnia 24 kwietnia 2026 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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. 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 2026 poz. 538);

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.