

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH  
NA OBSZARZE MIASTA I GMINY BEŻYCE**

Sporządzona na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Opracowanie:**

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne

**Projektanci:**

mgr inż. Hanna Czajkowska  
członek Okręgowej Izby Urbanistów  
z siedzibą w Warszawie – nr 385  
inż. Katarzyna Bazyłko

## **SPIS TREŚCI:**

WSTĘP .....	4
1. WPROWADZENIE.....	5
1.1. Cel i podstawa sporządzenia opracowania .....	5
1.2. Zakres opracowania .....	5
1.3. Materiały wyjściowe .....	5
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BEŁŻYCE .....	7
2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami.....	7
2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	7
2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	12
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY BEŁŻYCE .....	13
3.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Bełżyce .....	13
3.1.1. Ogólna sytuacja planistyczna gminy w zakresie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Bełżyce .....	13
3.1.2. Ogólna sytuacja planistyczna gminy w zakresie podjętych uchwał o sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Bełżyce .....	18
3.2. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	18
3.2.1 Analiza zgodności ustaleń obowiązujących planów miejscowych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	18
3.2.2 Analiza zgodności ustaleń planów miejscowych z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisami odrębnymi .....	20
3.3. Analiza zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	24
3.4 Analiza zgodności obowiązującego studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustawą z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych .....	27
4. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY LUB SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BEŁŻYCE .....	30
5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH.....	33
6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W KONTEKŚCIE USTALEŃ ZAWARTYCH W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH .....	33
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY BEŁŻYCE .....	34
8. WNIOSKI I PODSUMOWANIE .....	35

## **SPIS TABEL:**

<b>Tabela 1</b> Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjętego uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego .....	8
<b>Tabela 2</b> Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjętego uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....	10
<b>Tabela 3</b> Wykaz uchwał o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętych przez Radę Miejską w Bełżycach w latach 2003-2016.....	14
<b>Tabela 4.</b> Wykaz projektowanych zmian dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Bełżyce.....	18
<b>Tabela 5</b> Przykłady zdiagnozowanych rozbieżności planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Bełżyce ze studium.....	26

## **SPIS RYSUNKÓW**

<b>Rysunek 1</b> Przykłady dotyczące linii zabudowy (Uchwała Nr XVI/149/2003 oraz LVIII/355/2014) .....	21
<b>Rysunek 2</b> Przykłady braku linii rozgraniczających w obszarach skrzyżowań dróg (Uchwała Nr XVI/149/2003) .	22
<b>Rysunek 3</b> Przykładowe braki (rysunek prawy) lub błędnie wskazane strefy sanitarne od cmentarza (rysunek lewy).....	23
<b>Rysunek 4</b> Przykłady braku spójności rozwiązań komunikacyjnych pomiędzy sąsiadującymi ze sobą planami...	23
<b>Rysunek 5</b> Strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy na tle terenów funkcjonalnych wyznaczonych w obowiązującym studium .....	29
<b>Rysunek 6</b> Niezgodność przeznaczenia określonego w planie miejscowym z faktycznym zainwestowaniem terenu (obręb Wronów).....	33
<b>Rysunek 7</b> Niezgodność przeznaczenia określonego w planie miejscowym z faktycznym zainwestowaniem terenu (obręb Jaroszewice).....	33

## **SPIS WYKRESÓW**

<b>Wykres 1</b> Liczba obszarów na które złożono wnioski w podziale na obręby geodezyjne.....	31
---	----

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.), prowadzenie polityki w zakresie 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.).

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „studium”. Sporządzane jest ono przez burmistrza, dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Zgodnie z art. 9 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak zgodnie z art. 9 ust. 4 wiąże organy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”. Polityka przestrzenna miasta i gminy Bełżyce jest obecnie realizowana przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Bełżycach nr XVIII/166/16 z dnia 9 listopada 2016 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe są aktami prawa miejscowego tworzonymi w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określania sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich uchwalenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem uchwały o przyjęciu planu miejscowego, wójt/burmistrz/prezydent zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Aktualnie<sup>1</sup> na obszarze miasta i gminy Bełżyce obowiązuje 14 planów miejscowych oraz ich zmian uchwalonych w latach 2003 - 2014 na podstawie przepisów nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 ze zm.) – plan miejscowy gminy Bełżyce i plan miejscowy miasta Bełżyce z 2003 r., oraz na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pozostałe plany. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce (Uchwała Nr XIV/133/2003 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 29 października 2003 r.) stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/255/93 Rady Gminy i Miasta w Bełżycach z dnia 22 października 1993 roku, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce (Uchwała Nr XVI/149/2003 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 10 grudnia 2003 r.) stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/254/93 Rady Gminy i Miasta w Bełżycach z dnia 22 października 1993 roku. Spośród pozostałych planów miejscowych cztery z nich stanowią nowe opracowania, pozostałe osiem to zmiany obowiązujących dokumentów (dwa z nich dotyczą planu dla miasta z 2003 r., zaś cztery planu dla gminy z 2003 r. Obszar gminy miejsko -wiejskiej Bełżyce jest w 100% pokryty obowiązującymi planami miejscowymi. W związku z czym przeznaczanie i zagospodarowanie terenów nie jest prowadzone w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Utrata aktualności studium czy obowiązujących planów miejscowych może być związana ze zmianą przepisów, na podstawie których są sporządzane (np. rozszerzony lub zmieniony zakres ustaleń wskazywany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub przepisów odrębnych mających zastosowanie w sporządzaniu dokumentów planistycznych, 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

---

<sup>1</sup> Stan na sierpień 2017

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 SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a dalej - zidentyfikowanie potrzeb zmian w Studium oraz ocena potrzeb sporządzenia planów. Prowadzić ma to do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) Burmistrz ma obowiązek wykonania oceny aktualności studium i planów miejscowych w tym dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenić postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracować 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. Analizę tą Burmistrz musi wykonać co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Bełżyce a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

### 1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce oraz obowiązujących na obszarze gminy w granicach administracyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tj. w szczególności aktualność w stosunku do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1073, ze zm.) oraz aktów wykonawczych ustawy dotyczących studium i planów miejscowych.

Opracowanie obejmuje ponadto analizę zgodności obowiązujących planów miejscowych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (rozdział 3.3) oraz analizę wniosków w sprawie zmiany studium i zmiany planów miejscowych (rozdział 4). W celu oceny wpływu dokumentów planistycznych na stan ładu przestrzennego gminy dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w stosunku do ustaleń zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych (rozdział 6). W opracowaniu oceniono również postępy w opracowaniu planów miejscowych (rozdział 3.1) oraz zamieszczono wieloletni program ich sporządzania (rozdział 7).

### 1.3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Wykorzystano następujące materiały:

1) udostępnione przez Urząd Miejski w Bełżycach:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce (Uchwała Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce (Uchwała Nr XIV/133/2003 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 29 października 2003 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce (Uchwała Nr XVI/149/2003 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 10 grudnia 2003 r.);

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce I etap (Uchwała Nr XLIV/364/2006 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 26 kwietnia 2006 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce II etap (Uchwała Nr XLVI/379/2006 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 30 czerwca 2006 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce (Uchwała Nr III/10/2006 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 13 grudnia 2006 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Beżyce (Uchwała Nr XIV/93/2007 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 29 sierpnia 2007 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy ks. bpa Wilczyńskiego (Uchwała Nr XL/253/09 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 25 lutego 2009 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Przemysłowej w Beżycach (Uchwała Nr LVI/371/2010 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 8 kwietnia 2010 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Beżyce (Uchwała Nr V/42/2011 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 31 stycznia 2011 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce (Uchwała Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 31 stycznia 2011 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Beżyce – Wzgórze (Uchwała Nr VIII/69/2011 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 30 marca 2011 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy ks. bpa Wilczyńskiego (Uchwała Nr IX/87/2011 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 27 kwietnia 2011 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Przemysłowej w Beżycach (Uchwała Nr XVIII/138/11 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 25 października 2011 r.);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Malinowszczyzna, gmina Beżyce (Uchwała Nr XXXVI/231/2012 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 12 grudnia 2012 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce (Uchwała Nr LVIII/355/2014 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 27 sierpnia 2014 r.);
- wnioski w sprawie zmiany Studium oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

2) dane pochodzące z:

- ewidencji gruntów i budynków (geoportal.gov.pl);
- materiałów kartograficznych z zasobu Geoportalu.

## 2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BEŁŻYCE

### 2.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BEŁŻYCE Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, AKTAMI WYKONAWCZYMI DOTYCZĄCYMI STUDIUM ORAZ INNYMI USTAWAMI

#### 2.1.1. ANALIZA ZGODNOŚCI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Aktualnie obowiązującym dokumentem jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjęte uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r.

Studium zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od czasu uchwalenia dokumentu nie zaszły zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu, trybu i procedury jego sporządzania.

Studium składa się z części tekstowej:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce w granicach administracyjnych; część I - Uwarunkowania rozwoju;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce w granicach administracyjnych; część II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce w granicach administracyjnych; część III - Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

oraz części graficznej:

- Załącznik graficzny nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce w granicach administracyjnych; część I - Uwarunkowania rozwoju” w skali 1:10 000;
- Załącznik graficzny nr 2 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bełżyce w granicach administracyjnych; część II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000.

Zakres tematyczny, jaki powinna uwzględniać część studium dotycząca uwarunkowań określony został w art. 10 ust. 1 ustawy. Poniżej oceniono zgodność wskazanych uwarunkowań z faktycznym zakresem Studium Miasta i Gminy Bełżyce (Tabela 1).

**Tabela 1** Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjętego uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

PKT.	W STUDIUM UWZGLĘDNI SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Rozdział 1.2 Części I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Rozdział 1.2.7 Części I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
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;	Rozdział 2 Części I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 6 Części I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.  Należy rozważyć aktualizację dotyczącą informacji o <i>Gminnym Programie Opieki Zabytkami na lata 2016-2019 dla Gminy Bełżyce (Uchwała Nr XVIII/96/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 lutego 2016 r.)</i> oraz <i>Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie nr 18/2016 z dnia 26 lutego 2016 r.)</i>
4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Rozdział 7 Część I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.  Audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie został jeszcze opracowany.
5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Rozdział 8 Część I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Rozdział 9 Część I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy,	Rozdział 10 Część I.



	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.	Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
8	stanu prawnego gruntów;	Rozdział 11 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 12 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Rozdział 5 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Rozdział 3 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 4 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Rozdziały 13 i 14 Część I.  Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
14	zadań służących realizacji	Rozdział 10.1 Część I.

	ponadlokalnych celów publicznych;	Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Rozdziały 5.2 i 12.2 Część I. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.

Zakres tematyczny, jaki powinna uwzględniać część studium dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, określony został w art. 10 ust. 2 ustawy. Poniżej oceniono zgodność wskazanych przez ustawę kierunków z faktycznym zakresem Studium Miasta i Gminy Bełżyce (Tabela 2).

**Tabela 2** Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjętego uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego

PKT.	W STUDIUM OKREŚLA SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z AKTUALNYMI PRZEPISAMI USTAWY:
1a	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Rozdział 2 Część II. Treść Studium jest zgodna z przepisem ustawy. UWAGA! Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego (brak tego dokumentu dla województwa lubelskiego). Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność uwzględnienia go najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
1b	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Rozdział 3 Część II. Treść Studium jest zgodna z przepisem ustawy.
3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Rozdział 5 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 6 Część II. Treść Studium jest zgodna z przepisem ustawy.
5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Rozdziały 7 i 8 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.

6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Rozdział 9 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
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;	Rozdział 10 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
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;	Rozdział 11 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
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;	Rozdział 12 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Rozdział 13 Część II. Treść Studium jest zgodna z przepisem ustawy.
11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Rozdział 14 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Rozdział 15 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
13	obszary pomników zagłady i ich stref	Rozdział 16 Część II.

	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);	Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	Rozdział 17 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
14a	obszary zdegradowane	Rozdział 18 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.
15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Rozdział 19 Część II. Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Rozdział 20 Część II. Treść studium jest zgodna z przepisem ustawy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjęte uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. jest aktualne w zakresie rozwiązań merytorycznych oraz spełnia aktualne wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 2.1.2. ANALIZA ZGODNOŚCI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM Z ROZPORZĄDZENIEM W SPRAWIE ZAKRESU PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium poddane zostało ocenie zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) – zwanego dalej „rozporządzeniem”. Od momentu uchwalenia obowiązującej wersji Studium nie zmieniono przepisów wykonawczych uszczegóławiających kwestie Studium, stąd brak jest konieczności dostosowania kształtu merytorycznego Studium do przepisów rozporządzenia.

Studium jest zgodne z zapisami rozporządzenia.

### 3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY BEŁŻYCE

#### 3.1. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY BEŁŻYCE

##### 3.1.1. OGÓLNA SYTUACJA PLANISTYCZNA GMINY W ZAKRESIE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY BEŁŻYCE

Rada Miejska w Bełżycach w latach 2003 – 2016 uchwaliła 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Wykaz uchwalonych planów zawiera **Tabela 3** (Nr ID jest zgodny z opisem na załączniku graficznym nr 1). Aktualnie gmina posiada 15 obowiązujących planów miejscowych. Pokrywają one 100 % powierzchni gminy.

Spośród wszystkich planów uchwalonych w okresie 2003 – 2016:

- 2 plany miejscowe sporządzone wg ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 13 planów miejscowych sporządzono wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powyższego wynika, że około 13% planów miejscowych zostało sporządzonych na podstawie tzw. „starej” ustawy tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.). Plan ten ustala zasady i warunki zagospodarowania dla 97,32 % obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Obszary objęte prawem miejscowym spełniającym nowe wymogi zajmują 358,35 ha, co stanowi 2,68% ogólnej powierzchni objętej obowiązującymi planami.

**Tabela 3** Wykaz uchwał o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętych przez Radę Miejską w Beżycach w latach 2003-2016

L.P.	ID	NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	OKREŚLENIE GRANIC OPRACOWANIA PLANU	POLE POWIERZCHNI PLANU (HA)	DATA I NUMER UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE	DATA I NUMER DZIENNIKA URZĘDOWEGO	UWAGI
1	1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce	obszar wiejski Gminy	10 791,09	Uchwała Nr XIV/133/2003 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 29 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 17 lutego 2004 r. Nr 22 poz. 559	skala 1 : 10 000 (mapa sytuacyjno - wysokościowa z wykorzystaniem map ewidencji gruntów)
2	2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Beżyce	Miasto Beżyce	2 246,06	Uchwała Nr XVI/149/2003 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 10 grudnia 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 17 lutego 2004 r. Nr 22 poz. 600 (sprostowanie) z dnia 30 marca 2004 r. Nr 57 poz. 1109	skala 1 : 2 000
3	3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce I etap	wybrane obszary zmian na obszarze wiejskim Gminy	8,2	Uchwała Nr XLIV/364/2006 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 26 kwietnia 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 października 2006 r. Nr 171 poz.2721	skala 1 : 1 000

4	-	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce II etap	wybrane obszary zmian na obszarze wiejskim Gminy		Uchwała Nr XLVI/379/2006 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 30 czerwca 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr171 poz.2722	zmiana tekstowa Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Lubelskiego Nr PN.II.0911/177/06 z dnia 7 sierpnia 2006 r.
5	4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce	fragment Miasta Bełżyce	15,39	Uchwała Nr III/10/2006 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 13 grudnia 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 marca 2007 r. Nr 45 poz. 1062	skala 1 : 1 000 dodatkowo zmiana tekstowa wybranych zapisów
6	5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce	fragment Miasta Bełżyce	1,72	Uchwała Nr XIV/93/2007 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 29 sierpnia 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 listopada 2007 r. Nr166 poz.2949	skala 1 : 1 000
7	6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy ks. bpa Włczyńskiego	fragment Miasta Bełżyce	15,56	Uchwała Nr XL/253/09 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 25 lutego 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 4 czerwca 2009 r. Nr68 poz.1632	skala 1 : 1 000
8	7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Przemysłowej w Bełżycach	fragment Miasta Bełżyce	27,55	Uchwała Nr LVI/371/2010 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 8 kwietnia	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 1 lipca 2010 r. Nr 73 poz.1428	skala 1 : 1 000

9	8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce	wybrane obszary zmian na obszarze Miasta Bełżyce	11,18	2010 r. Uchwała Nr V/42/2011 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 31 stycznia 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 marca 2011 r. Nr 42 poz.966	skala 1 : 2 000 dodatkowo zmiana tekstowa wybranych zapisów
10	9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce	wybrane obszary zmian na obszarze wiejskim Gminy	93,82	Uchwała Nr V/43/2011 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 31 stycznia 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 marca 2011 r. Nr 42 poz.967	skala 1 : 1 000 i 1 : 2 000 dodatkowo zmiana tekstowa wybranych zapisów
11	10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Bełżyce – Wzgórze	fragment Miasta Bełżyce	37,26	Uchwała Nr VIII/69/2011 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 30 marca 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 31 maja 2011 r. Nr 79 poz.1520	skala 1 : 1 000
12	11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy ks. bpa Wilczyńskiego	fragment Miasta Bełżyce	6,13	Uchwała Nr IX/87/2011 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 27 kwietnia 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 9 czerwca 2011 r. Nr 87 poz.1638	zmiana części tekstowej oraz graficznej



13	-	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Przemysłowej w Beżycach	fragment Miasta Beżyce	-	Uchwała Nr XVIII/138/11 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 25 października 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 1 grudnia 2011 r. Nr 185 poz.2885	zmiana tekstowa
14	13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Malinowszczyzna, gmina Beżyce	Malinowszczyzna	2,01	Uchwała Nr XXXVI/231/2012 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 12 grudnia 2012 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego z dnia 14 lutego 2013 r. poz.916	skala 1: 1 000
15	14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Beżyce	wybrane obszary zmian na obszarze wiejskim Gminy	139,53	Uchwała Nr LVIII/355/2014 Rady Miejskiej w Beżycach z dnia 27 sierpnia 2014 r.	Dz. U. Woj. Lubelskiego z dnia 3 listopada 2014r. poz. 3475	skala 1 : 1 000 dodatkowo zmiana tekstowa wybranych zapisów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Beżycach

### 3.1.2. OGÓLNA SYTUACJA PLANISTYCZNA GMINY W ZAKRESIE PODJĘTYCH UCHWAŁ O SPORZĄDZENIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY BEŁŻYCE

Do dnia 30 września 2017 r. Rada Miejska w Bełżycach podjęła cztery uchwały dotyczące przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wykaz uchwał intencyjnych zawiera Tabela 4. Zmiany planów dotyczące zapisów tekstowych są na etapie wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 10 października 2017 r. do 2 listopada 2017 r.).

**Tabela 4.** Wykaz projektowanych zmian dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Bełżyce

L.p.	Nazwa	Data podjęcia uchwały	Uwagi
		Numer uchwały	
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce	20 maja 2016 r.	Zmiana obejmuje zmianę tekstową zapisów: §3 ust. 14 pkt. 3-5 § 3 ust. 15 lit. b
		XXII/127/16	
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce	20 maja 2016 r.	Zmiana obejmuje zmianę tekstową zapisów: §3 ust. 25 lit. c - d § 3 ust. 26 lit. a - b
		XXII/128/16	
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce	29 marca 2017 r.	
		XXXIV/212/17	
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce	29 marca 2017 r.	
		XXXIV/213/17	

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Bełżycach*

### 3.2. ANALIZA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

#### 3.2.1 ANALIZA ZGODNOŚCI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na obszarze gminy Bełżyce obowiązują plany miejscowe sporządzone zarówno na podstawie tzw. „starej ustawy” czyli ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (2 szt.) jak i obecnie obowiązującej czyli ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (12 szt.). Widocznie odzwierciedla się to w jakości ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Naturalny proces doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrost kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego (zwłaszcza przy legalizacji uchwał), czy wzrost świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmiany w polskim prawodawstwie – te czynniki mają bezpośredni wpływ na aktualność dokumentów planistycznych. Oprócz samej ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu zmieniały się także inne akty prawne powiązane z planowaniem i gospodarką przestrzenną. Wymienić tu należy przede wszystkim: prawo budowlane, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawę o ochronie dóbr kultury, ustawę o drogach publicznych, ustawę o ochronie przyrody, prawo ochrony środowiska, prawo wodne itp.

Oceniając zgodność planów miejscowych z obowiązującą ustawą przeanalizowano ich zawartość w odniesieniu do obligatoryjnych elementów wskazanych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza wykazała następujące główne braki, niezgodności lub nieściśłości:

Biorąc pod uwagę dynamikę oraz rok uchwalania planów miejscowych oraz ich zmian można stwierdzić, że plany miejscowe, opracowane na podstawie tzw. nowej ustawy, wypełniają większość zakresu obligatoryjnej treści planu określonej w art. 15 ust 2 aktualnie obowiązującej ustawy. Braki pewnych ustaleń związane są w większości przypadków ze zmianami legislacyjnymi, które miały miejsce od czasu uchwalenia planu miejscowego. Wśród przykładów należy wymienić poniższe zmiany:

1) zmiana ustawy dokonana w 2010 roku (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) wprowadzająca m. in. nowy zapis art. 15 ust. 2, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się: „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Określenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy pojawia się dopiero w planie uchwalonym w 2014r.

2) zmiana ustawy dokonana w 2013 r. w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy prawo ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446) wprowadzającej obowiązek zamieszczania w ustaleniach planu m.in. „(...) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (...)”. Obowiązujące plany miejscowe nie wypełniają tego wymogu.

Należy zaznaczyć, że braki wymienione powyżej nie mogą być podstawą do stwierdzenia nieważności planu miejscowego, ale w przypadku sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu należy uwzględnić zmiany przepisów prawnych wymienione powyżej. Ponadto należy zwrócić szczególną uwagę na inne zmiany przepisów, w tym w szczególności:

1) zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną w 2015 r. z związku z uchwaleniem ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774 ze zm.), tzw. ustawy krajobrazowej, która wprowadziła kilka uszczegóławiających zmian wymagających uwzględnienia w planach. Ze względu jednak na brak opracowanego audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, jej zapisy nie mogą być wdrażane w sporządzanych planach do czasu opracowania tego audytu;

2) zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną w 2015 r. z związku z uchwaleniem ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777 ze zm.), wprowadzającej w odniesieniu do planów zmianę art. 15 ust. 1 zgodnie, z którym wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4; 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych wykazała, że nie spełniają one wszystkich wymogów określonych w art. 15 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), co w głównej mierze wynika ze zmian, które zaszły w przepisach prawa od czasu uchwalenia obowiązujących planów miejscowych. W przypadku sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian obowiązujących, należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany przepisów związane z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz ze zmianami związanymi z uchwaleniem ustawy o rewitalizacji oraz tzn. ustawy krajobrazowej.

---

### 3.2.2 ANALIZA ZGODNOŚCI USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH Z ROZPORZĄDZENIEM W SPRAWIE WYMAGANEGO ZAKRESU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

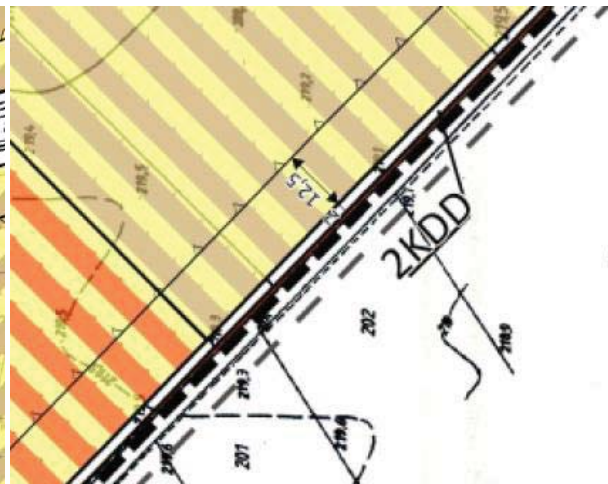
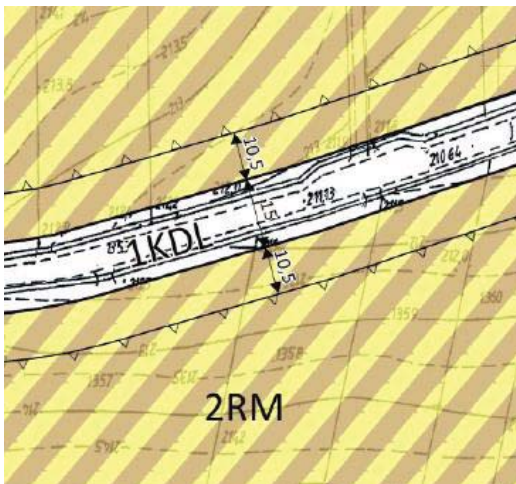
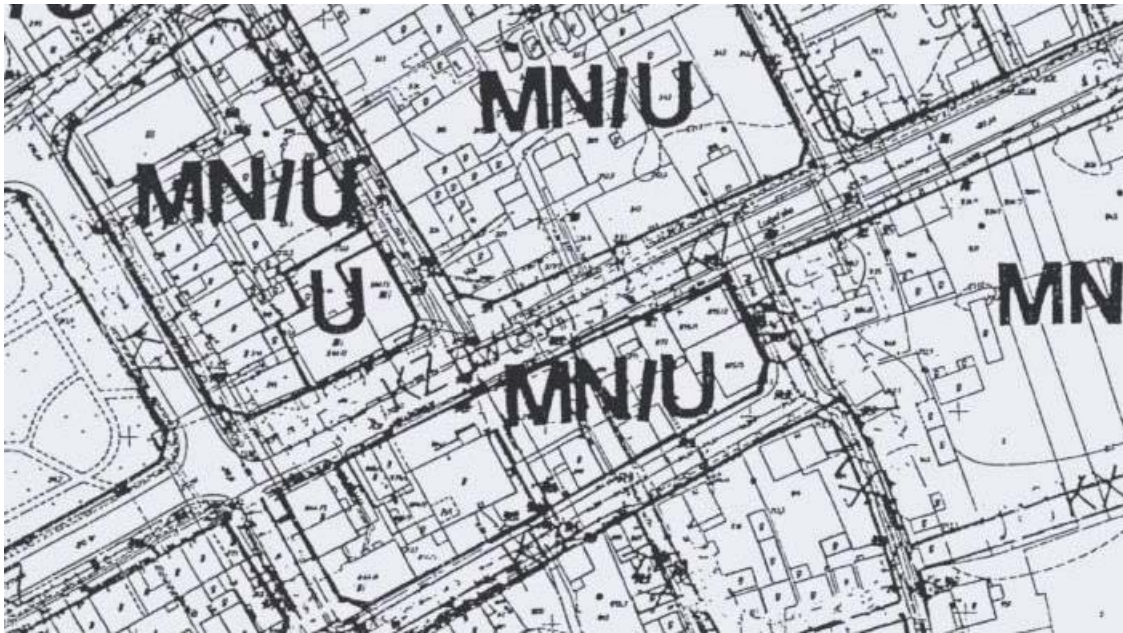
Obecnie standard wykonywania planów miejscowych precyzuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587) – zwane dalej rozporządzeniem.

Analiza treści obowiązujących planów miejscowych w kontekście regulacji zawartych w rozporządzeniu wykazała następujące nieprawidłowości:

- brak numerów wyróżniających tereny spośród innych określonych symbolami (§4 pkt 1 rozporządzenia) – dotyczy to Uchwał Nr: XIV/133/2003 oraz XVI/149/2003;
- brak pełnego określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy (§4 pkt 6 rozporządzenia);
- w ramach jednego wydzielenia określono, sprzeczne ze sobą przeznaczenie np. w ramach przeznaczenia MR – zabudowa zagrodowa „*dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej (według warunków jak dla terenów MN); zwarty obszar terenu zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 5.000 m<sup>2</sup>*”, „*dopuszcza się przeznaczanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego lub letniskowego (zabudowa jednorodzinna w punkcie MN, zabudowa letniskowa w punkcie UT)*” zaś w ramach terenów upraw polowych (RP) „*dopuszcza się lokalizację ferm hodowlanych, które ze względu na swoją uciążliwość nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach szczególnych*”, „*dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do wytwarzania energii elektrycznej (elektrownie wiatrowe w tym farmy, elektrownie słoneczne, turbiny wiatrowe, elektrownie wodne, elektrownie geotermalne) po uprzednich badaniach, analizach możliwości i uwarunkowań naturalnych*”;
- brak wyznaczonych na rysunkach planu linii zabudowy (§7 pkt 8 rozporządzenia), ponadto np. w Uchwale Nr LVIII/355/2014 w części tekstowej określono tylko „*odległość zabudowy od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, minimum 4,0 m*” pomijając ustalenia tekstowe dla pozostałych dróg pozostawiając jedynie zapis „*sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu z zastrzeżeniem lit. b, c, d*”. Należy zaznaczyć, że zgodnie z załącznikami graficznymi do planu zabudowa musi być dalej odsunięta od drogi niższej klasy (KDD - 12,5m) niż od drogi wyższej klasy (KDL – 10,5m) oraz nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczana w różnej odległości od drogi tej samej klasy (na jednym załączniku od drogi KDGP – 48m, na innym 59m);



Rysunek 1 Przykłady dotyczące linii zabudowy (Uchwała Nr XVI/149/2003 oraz LVIII/355/2014)



- Ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty tzw. renty planistycznej na poziomie 0% - gmina nie może uznaniowo odstąpić od pobierania opłaty, jeżeli istnieją ustawowe przesłanki do jej naliczenia. Stawka na poziomie 0% oznacza, że opłaty nie da się naliczyć. Takie ustalenia planu, zmierzające w istocie do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawowych dotyczących ustalenia i pobierania renty planistycznej narusza zasady sporządzania planu miejscowego i może



skutkować nieważnością uchwały w tej części wynikającą z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>;

- Brak stosowania linii rozgraniczających w obrębie terenów dróg (brak możliwości jednoznacznego wskazania granic dróg o danej klasie np. w obrębie skrzyżowań dróg);

**Rysunek 2** Przykłady braku linii rozgraniczających w obszarach skrzyżowań dróg (Uchwała Nr XVI/149/2003)



- brak lub błędne wyznaczenie stref sanitarnych wokół cmentarzy – na rysunkach wyznaczono jedynie strefę 50m, nie wyznaczono natomiast strefy 150m od terenu cmentarza czynnego, istnienie takiej strefy pominięto także przy zmianach planu wyznaczających tereny pod zabudowę mieszkaniową – na prawym rysunku wskazano na jaki obszar zabudowy leży w granicach stref sanitarnych

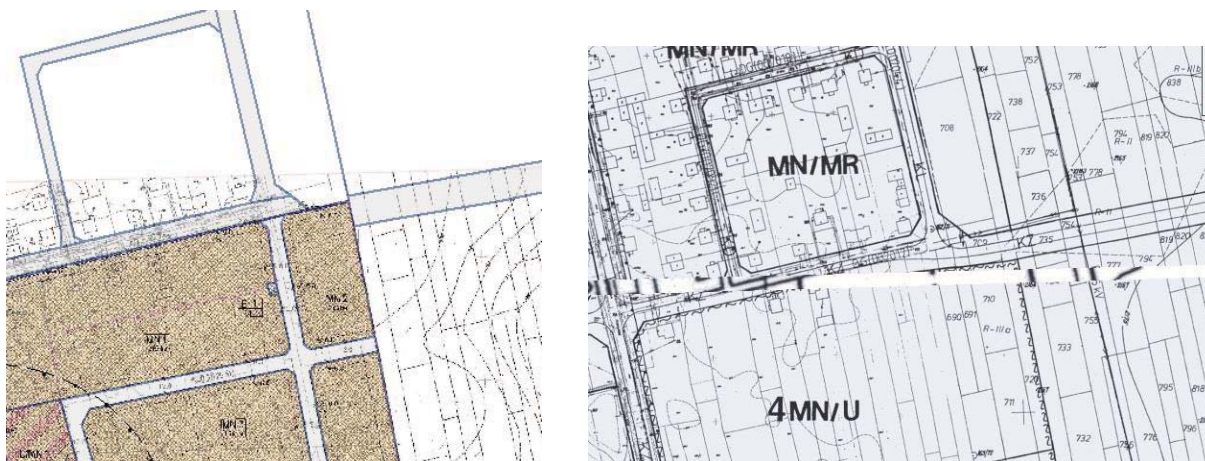
<sup>2</sup> wyrok NSA II OSK 1041/06 z dnia 3 października 2006 r.



**Rysunek 3** Przykładowe braki (rysunek prawy) lub błędnie wskazane strefy sanitarne od cmentarza (rysunek lewy)

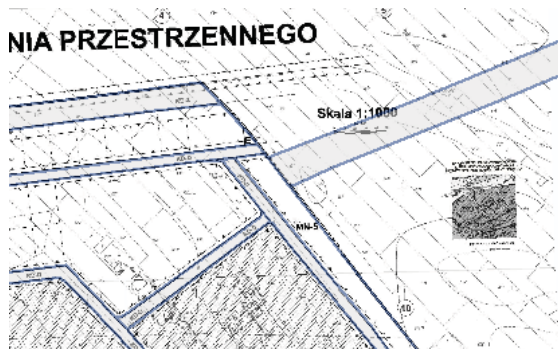
Należy także zwrócić uwagę na brak spójności rozwiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi planami oraz ich zmianami. Wyznaczone w zmianie planu drogi nie mają swojej ciągłości na sąsiednim obszarze, ponadto nie kończą się one zawrotkami – co stoi w sprzeczności z zapisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**Rysunek 4** Przykłady braku spójności rozwiązań komunikacyjnych pomiędzy sąsiadującymi ze sobą planami



Z lewej strony znajduje się kompilacja zmiany planu i zwektoryzowane pozostałe obszary wokół zmiany planu. Po prawej zaś plan przed uchwaleniem zmiany (droga miała swoją ciągłość i łączyła się z ul. Przemysłową).





Połączenie miejscowego planu miasta Bełżyce z planem miejscowym „Bełżyce – Wzgórze”.

Pomimo dość znacznych różnic ustawodawczych, wynikających z zakresu i trybu opracowania planów, obowiązujące plany miejscowe uchwalone w latach 2003-2014, zawierają podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację. Pozostają więc podstawowym narzędziem kształtowania przestrzeni. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzania nieważności planu miejscowego. Podczas sporządzania planów miejscowych bądź ich zmian należy uwzględnić możliwość wyeliminowania błędów, nieścisłości i niezgodności wykazanych w analizie.

**UWAGA! W związku z dość licznymi zmianami tekstowymi miejscowych planów „gminy Bełżyce” oraz „miasto Bełżyce” koniecznym powinno być opracowanie tekstu jednolitego dla w/w planów przed podjęciem kolejnych prac planistycznych mających na celu kolejne zmiany tekstowe.**

### 3.3. ANALIZA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Art. 20 ust. 1 ww. ustawy wskazuje, że uchwalenie planu może nastąpić jedynie po stwierdzeniu przez radę gminy nie naruszania przez niego ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stanowi to przesłankę do podjęcia w niniejszym opracowaniu próby oceny zgodności ustaleń planów miejscowych obowiązujących dla gminy Bełżyce z obowiązującym studium.

Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona dla skali opracowania Studium (skala 1:10 000). Wszelkie nieprawidłowości wynikające z różnicy skali wykonania opracowań nie zostały wzięte pod uwagę. Wszystkie tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunikację uznano za zgodne ze Studium.

W związku z tym, że obowiązujące studium dopuszcza zabudowę zagrodową, w ramach funkcji UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług) tylko i wyłącznie na obszarze wiejskim oraz w związku z zapisem „*Na terenach funkcjonalnych z funkcjami określonymi w niniejszym studium poniżej, w szczególności na terenach rolnych (R), dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy nie zgodnej z generalnymi kierunkami studium określonymi niżej oraz jej modernizację i przebudowę z warunkami szczegółowymi określonymi w planach miejscowych; nie dopuszcza się rozbudowy takiej zabudowy*” uznaje się za niezgodne:

- tereny zabudowy zagrodowej MR na działkach niezabudowanych (na obszarze miasta) pomimo zapisów: „*dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej (wg warunków jak dla terenów MN); zwarty obszar terenu zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup>;*”



- tereny zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej MN/MR na działkach niezabudowanych (na obszarze miasta);

natomiast uznaje się za zgodne tereny zabudowy jednorodzinnej MN pomimo zapisów dopuszczających realizację zabudowy zagrodowej „*dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej – na warunkach, jak dla terenów MR*”.

Za niezgodne uznaje się również wszystkie tereny upraw polowych (RP) ze względu na następujące zapisy: „*dopuszcza się lokalizację ferm hodowlanych, które ze względu na swoją uciążliwość nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach szczególnych*” – obszar gminy oraz „*dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do wytwarzania energii elektrycznej (elektrownie wiatrowe w tym farmy, elektrownie słoneczne, turbiny wiatrowe, elektrownie wodne, elektrownie geotermalne) po uprzednich badaniach, analizach możliwości i uwarunkowań naturalnych*” – obszar miasta. Zgodnie z zapisami obowiązującego studium na terenach rolnych (R) zakazuje się zabudowy (lokalizowania budynków) z dopuszczeniem adaptacji zabudowy istniejącej, jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z warunkami szczegółowymi określonymi w planach miejscowych. Dla terenów tych obowiązuje także zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii – obszary na których dopuszcza się lokalizację takich obiektów zostały oznaczone na rysunku studium symbolem R(w). Ze względu na zachowanie przejrzystości obszarów tych nie wskazano na załączniku graficznym do niniejszej analizy. **UWAGA!** Obecnie procedowane są zmiany planu miejscowego dla obszaru miasta oraz obszaru gminy (na podstawie Uchwał Nr XXII/127/16 oraz XXII/128/16) mające na celu wyeliminowanie niezgodności w zakresie lokalizacji ferm hodowlanych na obszarach rolnych.

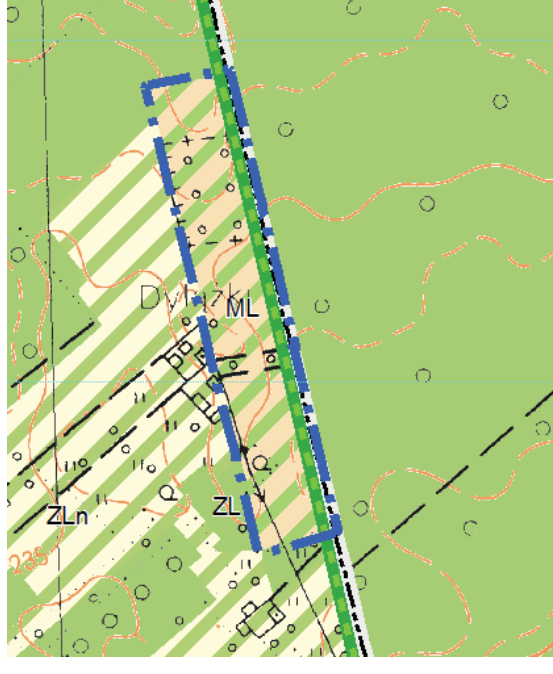
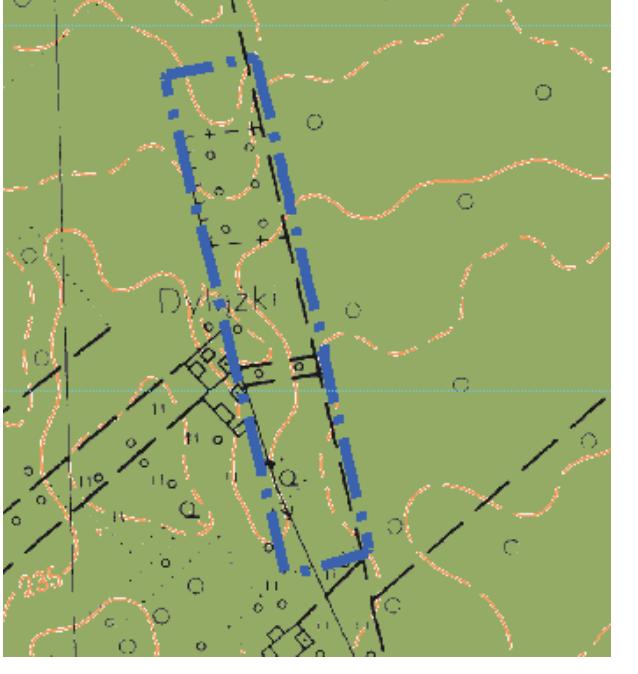
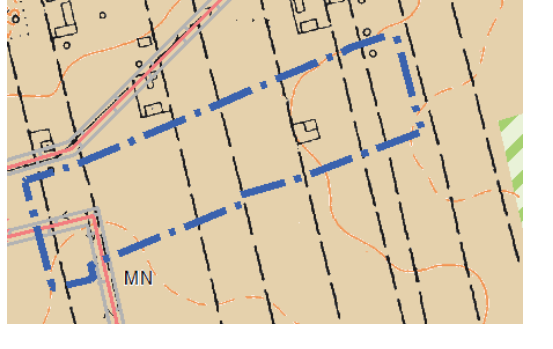
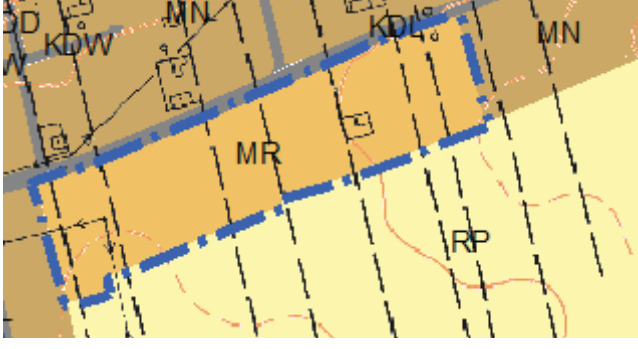
W związku z zapisem studium „*W ramach obszarów funkcjonalnych istnieje możliwość pozostawienia ich fragmentów w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. w związku z pełnioną funkcją dla układu przestrzennego, kulturowego oraz ochrony przyrody lub środowiska.*” wszelkie tereny RP – uprawy polowe i RZ – łąki i pastwiska wyznaczone w planach miejscowych zlokalizowane na terenach lasów (ZL) wskazanych w studium uznaje się za zgodne. Wszelkie RL (lasy i dolesienia) wskazane w obowiązujących planach miejscowych zlokalizowane w studium na obszarach R (rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych) oraz Re (rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych) uznaje się za zgodne.

Zdiagnozowane rozbieżności występują w 6 planach miejscowych. Wśród wszystkich wydzieleń, 96,99 ha to tereny istotnych różnic, które powinny zostać wyeliminowane przy najbliższych zmianach obowiązujących miejscowych planów bądź zmianie studium dla wskazanych terenów. Pozostałe różnice (1308 ha) to tereny rozwojowe do ewentualnego opracowania miejscowego planu. Oznacza to, że studium dopuszcza zainwestowanie terenu na cele inwestycyjne, jednak plany miejscowe w obecnej postaci nie przewidują wykorzystania inwestycyjnego tych terenów (w planie miejscowym pozostaje przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> W wyliczeniach pominięto niezgodności wynikające z dopuszczeni w obowiązujących planach miejscowych dla obszarów RP

**Tabela 5** Przykłady zdiagnozowanych rozbieżności planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Bełżyce ze studium

Fragment rysunku studium i funkcja kierunkowa	Fragment rysunku planu miejscowego oraz przyjęte przeznaczenie terenu <sup>4</sup>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium <b>ML</b> – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</p>	<p>Obręb ewidencyjny Malinowszczyzna <b>RL</b> – lasy i dolesienia (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce UCHWAŁA NR XIV/133/2003)</p>
	
<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium <b>MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług <i>„funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa (dopuszczona jedynie na obszarze gminy)”</i></p>	<p>Obręb geodezyjny Bełżyce – Rolne <b>MR</b> – zabudowa zagrodowa (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce UCHWAŁA NR XVI/149/2003)</p>

<sup>4</sup> w celu zobrazowania fragmentów planu miejscowego użyto materiałów wektorowych powstałych na podstawie wektoryzacji planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Bełżyce, dla ułatwienia porównania wyświetlono z mapą topograficzną w podkładzie

<p>Funkcja kierunkowa przyjęta w studium <b>AGn</b> – aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej niskiej, składów i magazynów  <b>MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług</p>	<p>Obręb ewidencyjny Babin <b>ZP</b> – zieleń parkowa (Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce UCHWAŁA NR XIV/133/2003)</p>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Bełżycach

### 3.4 ANALIZA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTAWĄ Z DNIA 20 MAJA 2016 ROKU O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961) określiła warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych, w tym warunki lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej elektrowni wiatrowej oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Ustawa weszła w życie 16 lipca 2016 roku.

Zgodnie z art.4 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane: "budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej)".

Mając na uwadze, to że proces lokalizacji i budowy budynków mieszkalnych (zmiany obowiązującego studium, uchwalenie planów miejscowych, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, wydawanie pozwoleń na budowę) jest procesem ciągłym i często długotrwałym, w ww. ustawie szczegółowo uregulowano kwestię toczących się procesów i sposobów ich dostosowania do wprowadzonego wymogu w zakresie minimalnej odległości, o której mowa w art. 4 ww. ustawy. Regulacje przejściowe zostały zawarte w art. 12-17 ustawy. Do najistotniejszych zaliczyć należy następujące regulacje:

- w zakresie **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**:
  - studia uchwalone przed wejściem w życie ustawy zachowują moc;
- w zakresie **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**:
  - plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc,

- do projektów planów miejscowych albo ich zmian oraz inwestycji realizowanych na podstawie tych planów, w stosunku do których przed wejściem w życie ustawy dokonano wyłożenia, stosuje się przepisy dotychczasowe,
- do projektów planów miejscowych albo ich zmian oraz inwestycji realizowanych na podstawie tych planów, w stosunku do których przed wejściem w życie ustawy nie dokonano wyłożenia, stosuje się przepisy ustawy,
- w ciągu 36 miesięcy (**do 15 lipca 2019 roku**) od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych;

■ w zakresie **decyzji o warunkach zabudowy:**

- decyzje „WZ” dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wydane przed wejściem w życie ustawy zachowują moc,
- postępowania w przedmiocie wydania decyzji „WZ”, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (**do 15 lipca 2019 roku**)<sup>5</sup>;

■ w zakresie **pozwoleń na budowę:**

- pozwolenia dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wydane przed wejściem w życie ustawy zachowują moc,
- postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych.

Zgodnie z Art 4 ust.3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa „nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa”.

Na obszarze gminy Bełżyce zlokalizowana jest jedna elektrownia wiatrowa o mocy do 1 000 kW zrealizowana wg. pozwolenia na budowę Decyzja Nr 1201/14 z dnia 30.07.2014r. (znak: AB.6740.1278.2014.DG2) o wysokości wieży 80 m oraz długości śmigła 31 m. Maksymalna wysokość ze śmigłami wynosi 111 m.

Biorąc pod uwagę zapisy ww. ustawy oraz całkowitą wysokość elektrowni wiatrowych budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, lokalizować można w odległości 1125,5 m<sup>6</sup> od środka okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowej. Wyznaczona zgodnie z ustawą odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, pozwoliła wskazać strefę z ograniczeniami w lokalizowaniu i budowaniu ww. budynków w świetle przepisów omawianej ustawy (zwana dalej strefą

<sup>5</sup> Niezależnie od tego czy postępowanie wszczęto przed, czy po wejściu w życie omawianej ustawy. Przy czym dodatkowo zastrzeżono, że we po wydaniu decyzji WZ na podstawie wskazanych postępowań, przesłanką odmowy wydania pozwolenia na budowę nie może być fakt, iż inwestycja nie spełnia wymogów o minimalnej odległości.

<sup>6</sup> Dodatkowe 15,5 m wynika z konieczności uwzględnienia zapisów art. 5 ust. 1 pkt. 4) ww. ustawy, który wskazuje, że odległość w jakiej mogą być lokalizowane i budowane budynki o funkcji mieszkaniowej powinna być liczona od okręgu, „którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatami, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowej”.

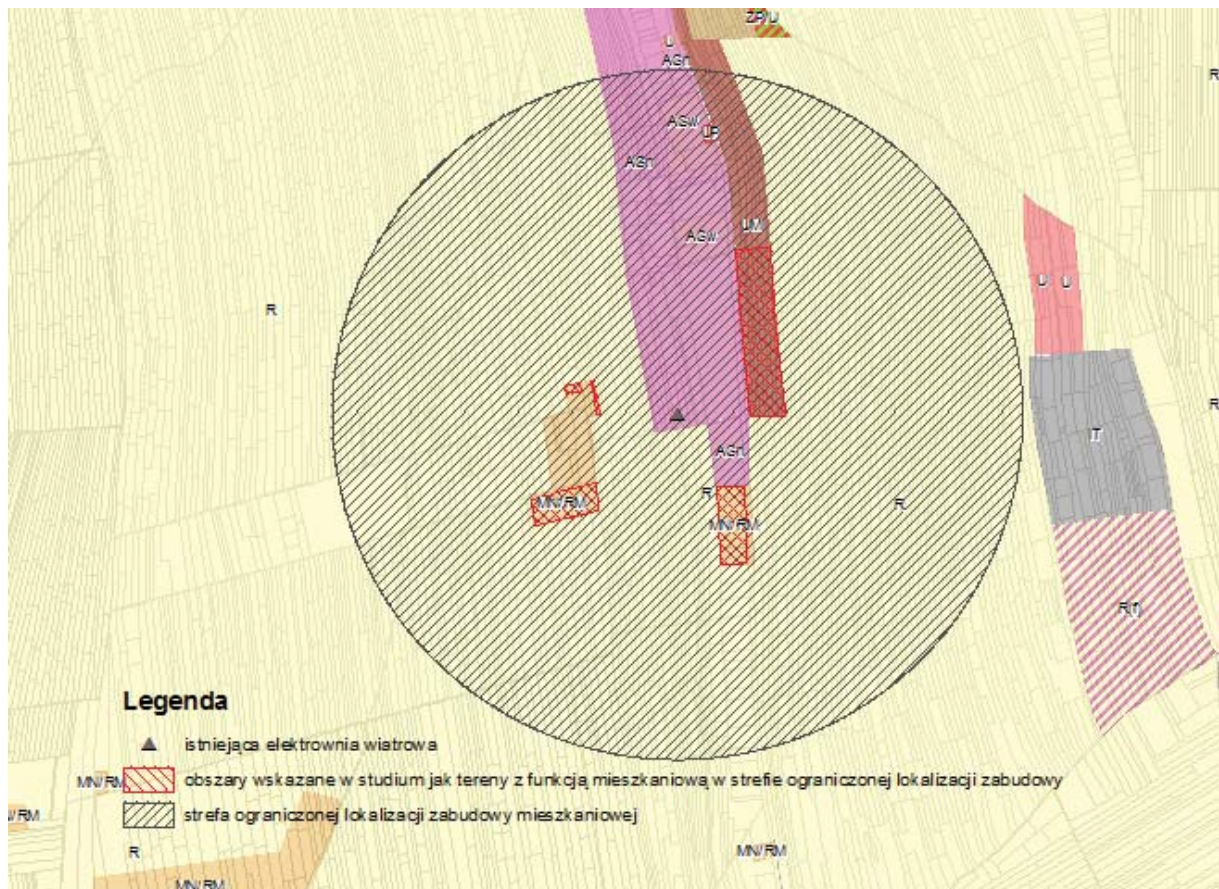


ograniczonej lokalizacji zabudowy). Strefa ta obejmuje ok. 397,96 ha, tj. ok. 2,97% powierzchni gminy Bełżyce (dokładny zasięg strefy oznaczono na Załączniku graficznym).

Wyznaczenie strefy ograniczonej lokalizacji zabudowy pozwoliło skonfrontować ją z funkcjami kierunkowymi przyjętymi w obowiązującym studium oraz aktualnym zagospodarowaniem terenu<sup>7</sup> – tak aby jak najlepiej poznać możliwe konsekwencje i ograniczenia wynikające z wprowadzenia ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

W strefie ograniczonej lokalizacji zabudowy znajduje się około 11,52 ha obszarów przeznaczonych w studium pod funkcje kierunkowe: „zabudowy usługowo – mieszkaniowej” oraz „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług”.

**Rysunek 5** Strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy na tle terenów funkcjonalnych wyznaczonych w obowiązującym studium



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Bełżycach

W strefie ograniczonej lokalizacji zabudowy znajduje się obecnie 1 budynek mieszkalny zlokalizowany poza obszarami zabudowy i zainwestowania w planach miejscowych. **W przypadku gdy do 15 lipca 2019 r. nie zostaną uchwalone plany miejscowe, w świetle obowiązujących przepisów, tereny te zostaną pozbawione możliwości powstawania nowych budynków mieszkalnych lub posiadających funkcję mieszkaniową.**

<sup>7</sup> obszary znajdujące się w strefie ograniczonej lokalizacji zabudowy posiadają już plany miejscowe, w których wskazuje się funkcję mieszkaniową, jednakże należy brać pod uwagę również rezerwy terenów pod zabudowę wskazane w obowiązującym studium

Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadza znaczące zmiany w polskim prawodawstwie, mające bezpośredni wpływ na przyszłe zagospodarowanie przestrzenne gminy Bełżyce.

W celu umożliwienia funkcjonowania i rozwoju funkcji mieszkaniowych w odległości mniejszej niż 10-krotność wysokości istniejących elektrowni wiatrowych (na nowych obszarach wskazanych w studium) do 15 lipca 2019 roku gmina powinna uchwalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przeznaczające tereny na tego typu funkcje.

#### 4. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY LUB SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BEŁŻYCE

Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych służyć ma ocenie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście oczekiwań społeczności lokalnej. Analiza ta pozwoliła także na wskazanie proponowanych obszarów przyszłych prac planistycznych.

Z analizy wyłączono wnioski dotyczące farm elektrowni wiatrowych, wnioski dotyczące unieważnienia wcześniejszych wniosków, wnioski dotyczące tylko i wyłącznie zmian w studium (dotyczyły zmiany obszarów oznaczonych symbolem P na tereny rolnicze – w aktualnie obowiązującym planie miejscowym pozostają one w funkcji rolnej), duplikaty wniosków (ten sam wniosek znajdował się w dwóch różnych rejestrach), wnioski złożone w procedurze sporządzania zmian planów miejscowych – zmiany tekstowe (wnioski te dotyczyły możliwości lokalizowania ferm hodowlanych w obszarach rolnych – wnioski niezgodne ze studium), a także wnioski zbiorowe dotyczące poszerzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz wyrażające sprzeciw w sprawie budowy chlewni.

Analizie poddano wnioski zgodnie z następującymi rejestrami w gminie:

- wnioski brane pod uwagę przy zmianie Studium uchwalonego w listopadzie 2016 r. (wnioski złożone w procedurze opracowywania studium oraz wnioski wcześniejsze których uwzględnienie wymagało wprowadzenia zmiany w studium)– wnioski te zostały już przeanalizowane pod kątem możliwości wprowadzenia w studium – sposób ich rozpatrzenia wskazany jest w aktualnie obowiązującym dokumencie;
- wnioski zakwalifikowane do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bełżyce;
- wnioski zakwalifikowane do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bełżyce;
- nowe wnioski wymagające zmiany studium (złożone po 29.10.2015 r. – jest to data ostatniego wniosku rozpatrywanego podczas sporządzania aktualnie obowiązującego studium);
- wnioski o zmianę planu miejscowego „przy ul. Wilczyńskiego”.

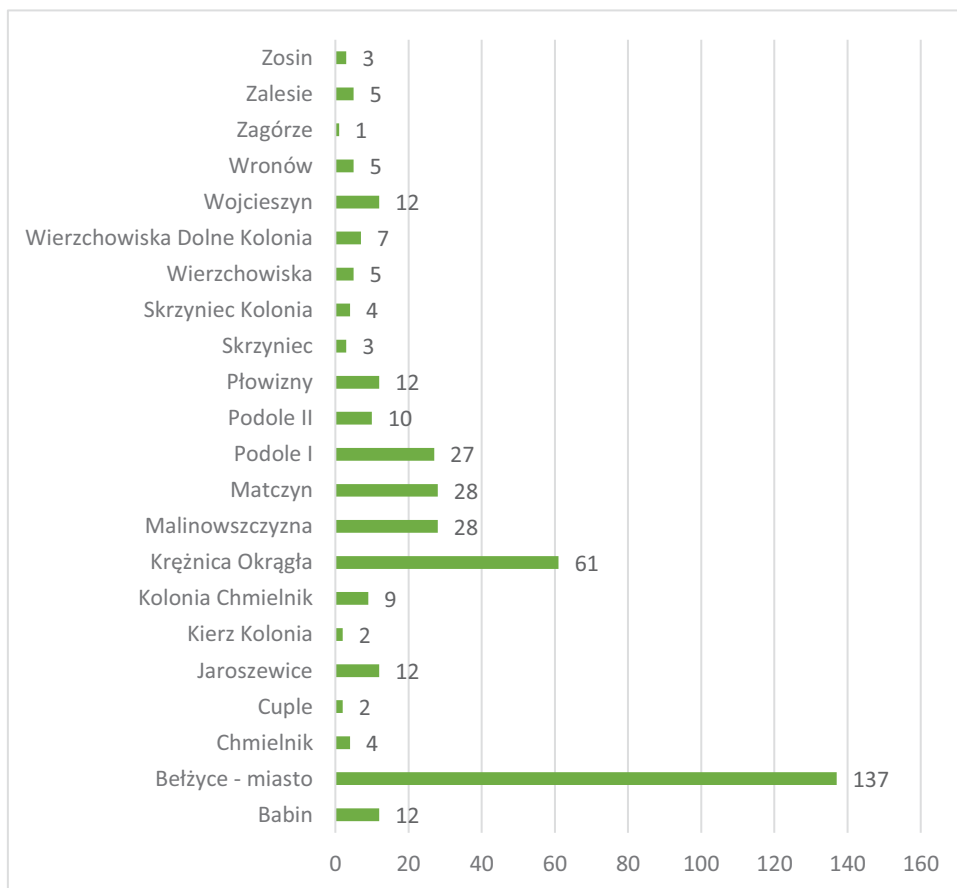
Łącznie złożono 401 szt. wniosków, w tym dla 30 z nich złożono ponownie wniosek. Na załączniku graficznym nr 2 wskazano 389 zwartych obszarów działek, których dotyczyły złożone wnioski.<sup>8</sup> Najwięcej wniosków złożono dla obszaru miasta Bełżyce – 137 szt. (ok. 35,22 % wszystkich obszarów). Na obszarze wiejskim gminy najwięcej obszarów zlokalizowanych jest następujących obrębach geodezyjnych: Krężnica Okrągła (61 szt. – 15,68%), Malinowszczyzna oraz Matczyn (po 28 szt. – 7,2 %) oraz Podole I (27 szt. – 6,94%).

<sup>8</sup> kilka wniosków wskazywało działki znajdujące się w dwóch różnych obrębach geodezyjnych, bądź wskazywane działki nie były sąsiednie

Nie złożono żadnych wniosków z obszaru obrębu geodezyjnego Kierz. Ilościowe rozmieszczenie obszarów w obrębach geodezyjnych wskazuje Wykres 1 .

Wykaz wniosków, ze względu na ich ilość, zamieszczono w załączniku nr 2 do niniejszej analizy, a przestrzenne rozmieszczenie działek, których dotyczą złożone wnioski przedstawia Załącznik nr 2.

**Wykres 1** Liczba obszarów na które złożono wnioski w podziale na obręby geodezyjne



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Bełżycach

W celu oceny sytuacji planistycznej na działkach objętych wnioskami dokonano analizy zgodności przedmiotu wniosków z ustaleniami studium oraz zapisami obowiązujących planów miejscowych. W związku z tym, na załączniku graficznym wskazano obszary proponowanych prac planistycznych oraz proponowane obszary przyszłych prac, które w celu uwzględnienia wniosku wymagają objęcia zmianą planu większego obszaru.

Przy sporządzaniu planów miejscowych jednym z najważniejszych i pierwszych procesów jest właśnie stwierdzenie czy planowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym studium. Art. 9 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), wskazuje, że: ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Natomiast w art. 20 ust. 1 ww. ustawy doprecyzowuje: *Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*. Oznacza to, że przypadku uznania, iż funkcja i parametry zagospodarowania przyjęte w studium dla danego terenu nie odpowiadają tym planowanym w planach miejscowych konieczna może okazać się zmiana studium lub odrzucenie wniosku. Analiza wniosków złożonych do zmian dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy Bełżyce wykazała, że w przypadku:

- 221 wniosków możliwe jest opracowanie zmiany miejscowego planu zgodnie z Uchwałami Nr XXXIV/212/17 oraz XXXIV/213/17 **UWAGA! Dla trzech wniosków opracowanie zmiany planu jest możliwe pod warunkiem udokumentowania złożeń;**

- 12 wniosków możliwe jest opracowanie zmiany miejscowego planu poprzez zmiany zapisów tekstowych **UWAGA! Przed przystąpieniem do zmian należy sporządzić teksty jednolite dla planów z 2003 r.;**
- 27 wniosków możliwe jest opracowanie zmiany miejscowego planu zgodnie z Uchwałami Nr XXXIV/212/17 oraz XXXIV/213/17, ale wymaga zwiększenia obszaru zmiany miejscowego planu (wnioski dotyczące wprowadzenia nowej drogi publicznej, wnioski dotyczące zlikwidowania drogi oraz wniosek na poszerzenie cmentarza – **UWAGA! Wnioski na poszerzenie cmentarza wymagają obszaru, który musi zawierać w sobie istniejący cmentarz, jego planowane poszerzenie oraz strefy sanitarne**);
- 3 wniosków wymagane jest sporządzenia nowego planu miejscowego (wymagają zwiększenia obszaru opracowania i jednocześnie obszar ten znajduje się w dwóch różnych planach miejscowych – np. poszerzenie cmentarza w Beżycach, gdzie strefy sanitarne znajdują się także w planie miejscowym „przy ul. Przemysłowej”);
- 108 wniosków nie jest możliwe opracowanie zmiany planu zgodnie z Uchwałami Nr XXXIV/212/17 oraz XXXIV/213/17
  - 13 wniosków zlokalizowanych jest na obszarach innych planów miejscowych wyłączonych z obszaru wskazanego w uchwałach;
  - dla 33 wniosków nie jest możliwe sporządzenie planu miejscowego bądź jego zmiany bez wcześniejszej zmiany studium - **UWAGA! Dotyczy to wniosków, które nie były analizowane podczas sporządzania aktualnie obowiązującego studium.**

**UWAGA!** Wnioski, które są niezgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Beżyce nie mogą zostać uwzględnione przy opracowywaniu planów bądź zmiany planów (zgodnie z art. 9 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych). Analizując zasadność przystąpienia do ewentualnej zmiany studium, należy jednak pamiętać o zmianach wprowadzonych ustawą o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777), która znacząco rozszerzyła zakres analiz wykonywanych w części studium dotyczącej uwarunkowań, które są podstawą do sformułowania i wyznaczenia kierunków i zakresu przestrzennego zmian. Przy niekorzystnych trendach demograficznych i/lub warunkach społeczno – ekonomicznych Gminy, oraz dużych rezerwach terenu wyznaczonych w planach miejscowych, wnioski te mogą zostać rozpatrzone negatywnie.

Wnioski złożone w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują na potrzebę zmiany przeznaczenia terenu poprzez weryfikację obecnych funkcji i ewentualne uwzględnienie aktualnych potrzeb mieszkańców gminy. Jednak przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do sporządzenia zmian obowiązujących dokumentów planistycznych, należy mieć na uwadze nie tylko zainteresowanie mieszkańców wyrażone w liczbie złożonych wniosków, lecz również faktyczną możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian. Wykonanie merytorycznej oceny wniosków pod kątem możliwości i zasadności wprowadzenia zmian pozwoli racjonalnie zaplanować i przewidzieć ewentualne problemy mogące pojawić się w toku prowadzonej procedury formalno-prawnej.



## 5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

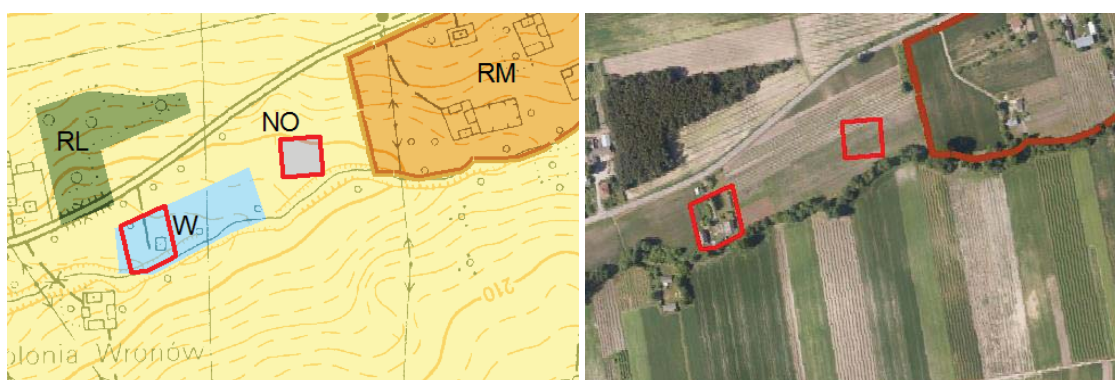
W związku ze 100 % pokryciem planami miejscowymi na obszarze gminy Bełżyce nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## 6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W KONTEKŚCIE USTALEŃ ZAWARTYCH W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pełni szereg istotnych funkcji. Należą do nich przede wszystkim: określenie głównych założeń polityki rozwoju przestrzennego gminy, koordynacja ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz promocja gminy, poprzez wskazywanie terenów atrakcyjnych inwestycyjnie. Szczególnie ważna jest funkcja koordynacyjna, której skuteczna realizacja uzależniona jest od rzetelności opracowania i aktualności studium.

Analiza zgodności aktualnego zainwestowania terenu z obowiązującymi planami miejscowymi oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce wykazała, iż na terenie gminy występują obszary, których zainwestowanie nie jest zgodne z ich przeznaczeniem w planach miejscowych. Przykłady niezgodności funkcji kierunkowych wskazanych w planach miejscowych i faktycznego zainwestowania terenu przedstawiają Rysunki zamieszczone poniżej (źródło: zasoby [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) oraz dokumenty planistyczne gminy Bełżyce).

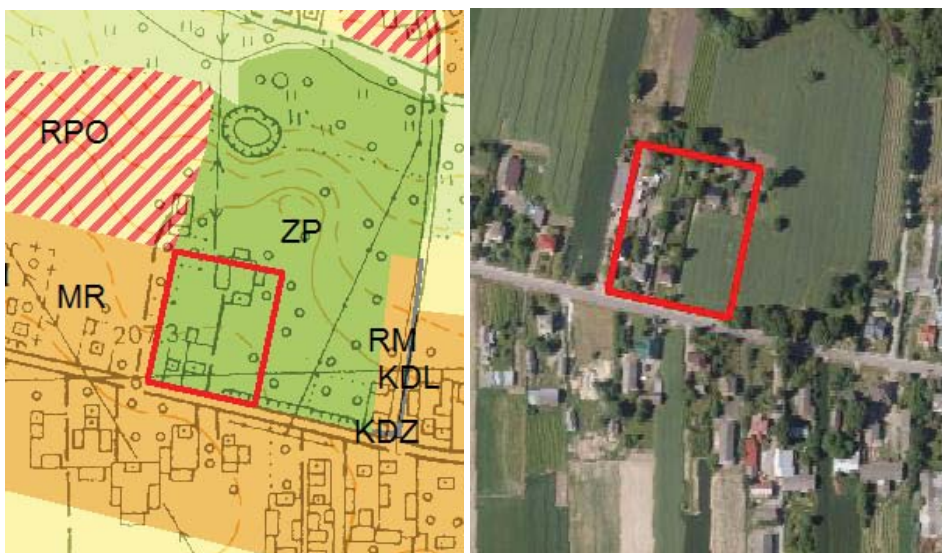
**Rysunek 6** Niezgodność przeznaczenia określonego w planie miejscowym z faktycznym zainwestowaniem terenu (obręb Wronów)



**Przeznaczenie terenu zgodnie z planem miejscowym:** W – wody, NO – oczyszczalnie ścieków

**Obecne zagospodarowanie:** budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy (po lewej stronie), teren rolny (po prawej)

**Rysunek 7** Niezgodność przeznaczenia określonego w planie miejscowym z faktycznym zainwestowaniem terenu (obręb Jaroszewice)



**Przeznaczenie terenu zgodnie z planem miejscowym:** ZP – zielen parkowa

**Obecne zagospodarowanie:** zabudowa mieszkaniowa

## 7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY BEŁŻYCE

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Bełżyce zakłada sukcesywnie sporządzanie zmian obowiązujących planów miejscowych dla całego obszaru lub fragmentów obszaru gminy, zgodnie z obraną przez gminę polityką przestrzenną oraz sygnalizowanymi potrzebami w zakresie zmiany aktualnego przeznaczenia terenu.

Obszary przyszłych prac planistycznych określone są głównie przez nowe wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzaną analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność stosownych materiałów geodezyjnych oraz spójność przewidywanych rozwiązań z obowiązującym studium. Należy zaznaczyć, że jako priorytetowe wskazuje się sporządzenie zmian planów miejscowych dla obszarów, na których:

- występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne o różnym przeznaczeniu a obowiązujące uwarunkowania formalno-prawne oraz środowiskowe umożliwiają zmianę funkcji;
- konieczna jest ochrona obszarów cennych przyrodniczo lub atrakcyjnych pod względem rekreacyjno-wypoczynkowych, dla których wskazane w studium funkcje kierunkowe wyłącza je z możliwości zabudowy lub tę możliwość w znaczny sposób ograniczają;
- wskazane zostały w niniejszym opracowaniu obszary niezgodności, które w związku z przeprowadzonymi analizami należy wyeliminować poprzez sporządzenie zmiany planów miejscowych.

Uchwalanie nowych planów miejscowych lub ich zmian powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony celu publicznego). Należy wziąć pod uwagę, że niektóre z planów miejscowych będą musiały być sporządzane jako pilne, co może wpłynąć na opóźnienia w opracowaniu i uchwalaniu pozostałych planów miejscowych. Zakres merytoryczny uwzględniania wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego określany będzie w trakcie sporządzania planów, w związku z licznymi instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi te projekty, które mogą określić ograniczenia w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu obszarów objętych sporządzaną zmianą planu miejscowego. **Jako obszar możliwych prac planistycznych określa się całą gminę Bełżyce. Dokładne określenie granic zmian planów miejscowych, dla których możliwe będą prace planistyczne, nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie określone w uchwałach Rady Miejskiej w Bełżycach w sprawie przystąpienia**

**do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian.** W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zaleca się następujące etapy podejmowania procedur planistycznych:

**1. ETAP I:**

- tereny zdiagnozowanych niezgodności aktualnego zagospodarowania z ustaleniami obowiązującego studium;
- tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń;
- tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w obrębie której zainwestowanie terenu następuje na podstawie obowiązującego planu miejscowego, po ewentualnym podziale lub scaleniu i podziale działek oraz ich uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną.

**2. ETAP II:** tereny rozwojowe zabudowy, dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury;

**3. ETAP III:** tereny perspektywnego rozwoju zabudowy – bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

## 8. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bełżyce, przyjęte uchwałą Nr XVIII/166/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 9 listopada 2016 r. jest aktualne w zakresie rozwiązań merytorycznych oraz spełnia aktualne wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają w większości aktualne. Występujące w nich niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane w przyszłości plany miejscowe lub zmiany planów obowiązujących muszą spełniać wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nowelizacje wprowadzone poprzez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji.

W związku z dość licznymi zmianami zapisów tekstowych w Uchwałach Nr XIV/133/2003 oraz XVI/149/2003 proponuje się sporządzenie tekstów jednolitych przed przystąpieniem do procedowania kolejnych zmian tekstowych.