



Banaszczyk-Bargieła
Pracownia Urbanistyczna

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWY

**POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst studium z rysunkiem

Organ sporządzający studium:

Projektant:

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

Bielawy, luty 2016r.

Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	3
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	3
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	10
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	13
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	16
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	17
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	22
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	23
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	23
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	27
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	27
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	30
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	32
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	34
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	35
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	35
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	35
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	35
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	35
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	36
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	36
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	36
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	36
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	36
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	36
4.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	36
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	36
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	36
5.	Synteza i wnioski.	37
5.1.	Synteza ustaleń studium.	37
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	39
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	40-41
	Rysunek studium - Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju.	W załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

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

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

Opracowanie projektu STUDIUM (II edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr XLII/208/2014 z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest drugą edycją STUDIUM – dokumentu, jaki został sporządzony w 2000 r. i przyjęty Uchwałą Nr XXI/82/2000 Rady Gminy Bielawy z dnia 30 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy. Okres piętnastu lat, jaki upłynął od uchwalenia pierwszej edycji pozwolił na ocenę aktualności przyjętej polityki rozwoju przestrzennego obszaru gminy. Na potrzebę korekty STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- konieczność dostosowania dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienie wniosków mieszkańców wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, a co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego STUDIUM,
- wybudowania przy zachodniej granicy gminy węzła drogowego na autostradzie A1,
- stworzenie oferty terenowej pod rozwój funkcji produkcyjnych w obszarze oddziaływania węzła na autostradzie A1.

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

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

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

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

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

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

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

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

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

1.4. Dokumentacja studium.

W skład dokumentacji studium wchodzi następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” – kwiecień 2015r.,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” kwiecień 2015r.,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium.

2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” kwiecień 2015r. z planszą graficzną w skali 1:20 000.

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

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
1. Otoczenie gminy. 1.1. Położenie w systemie osadniczym kraju.	- położenie w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, - jednoznaczne określenie zasięgu oddziaływania m. Łowicza na obszar gminy, - położenie stycznie do autostrady A1 z węzłem „Piątek” na trasie ruchu kołowego rangi ponadregionalnej.	
1.2. Otoczenie polityczne i prawne.		- prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzania państwem.
1.3. Warunki makroekonomiczne.		- duży wpływ tempa rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój gminy, - uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa.
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem.	- zbyt produktów rolnych w Łowiczu, Głownie i Łodzi, - rynek pracy w Łowiczu i Łodzi, - wspólne z sąsiednimi gminami położenia w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarach NATURA-2000, - pełnienie funkcji tranzytowej dla ruchu kołowego poprzez drogę wojewódzką Nr 703 oraz węzeł na autostradzie A1, - realizacja wspólnego z sąsiednimi gminami zakładu zagospodarowania odpadów w Piaskach Bankowych.	
1.5. Polityka przestrzenna państwa.	- powiązanie obszaru gminy liniami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury technicznej i w tym sieciami elektro-energetycznymi, - projektowana budowa odgałęzienia linii 110kV z punktem zasilania w rejonie Bielaw, - projektowana budowa odgałęzienia sieć gazowa od strony projektowanego gazociągu w-c Łowicz-Kutno ze stacją redukcyjną w rejonie wsi Sobota.	- wzrost wskaźnika ruchu na drodze wojewódzkiej Nr 703 z negatywnym oddziaływaniem na zabudowę wsi Chruslin, Bielawy i Oszkowice.
1.6. Polityka przestrzenna samorządu.		- gmina w niewielkim zakresie wyposażona w miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
2. Potencjał demograficzno-społeczny.	- tendencja ograniczająca spadek liczby ludności z nieznacznym wzrostem w niektórych miejscowościach, - przy generalnym spadku liczby ludności w ostatnim pięcioleciu o 205 osób (1,6%), wzrost liczby ludności odnotowano w 9 miejscowościach, niewielki spadek w 15.	- ujemne saldo migracji, - postępujące „starzenie” się populacji, - zaludnienie gminy w ostatnich 36 latach charakteryzowało się znacznym spadkiem w latach 1978 do 1999 z wyhamowaniem tendencji spadkowej w ostatnim pięcioleciu, - znaczny spadek liczby ludności występuje w 14 miejscowościach

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
3. Finanse publiczne.	- stabilność pozyskiwania dochodów z niewielką tendencją wzrostową.	- tendencja malejąca dochodów własnych gminy, - tendencja malejąca wzrostu dotacji i subwencji, - przy uwzględnieniu wskaźnika inflacji realna wielkość dochodów (malejąca) będzie progiem rozwojowym gminy, - wydatki na inwestycje będą ograniczane kosztem nakładów na wydatki bieżące.
4. Gospodarka lokalna.	- umiarkowana skala zjawiska bezrobocia wśród ludności gminy, z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą.	- mała liczba i o niewielkim potencjale zakładów produkcyjno-usługowych, - małe zróżnicowanie branżowe gospodarki gminy z dominującą pozycją rolnictwa.
4.1. Rolnictwo.	- występowanie wieloprzestrzennych, jednorodnych obszarów rolniczych o dobrych warunkach glebowych, - prywatna własność prawie wyłączną formą władania gruntami rolnymi, - korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych, - utrwalona specjalizacja produkcji rolniczej, hodowla kur, bydła i trzody chlewnej, - stosunkowo wysoki poziom zainwestowania terenów rolnych i gospodarstw, - duży stopień zmeliorowania terenów rolnych, - realizacje budynków inwentarskich w dużych gospodarstwach rolnych, - znaczne powierzchnie stawów rybackich.	- występowanie fragmentów obszaru gminy o wyłącznie niskiej jakości gleb, - rozdrobnienie gospodarstw na obszarach niskiej jakości gleb.
4.2. Produkcja pozarolnicza.	- duża płynność podmiotów rejestrujących działalność gospodarczą.	- istniejące zakłady nie stanowią znaczącego potencjału na rynku pracy, - brak „dużych” podmiotów gospodarczych zatrudniających wielu pracowników oraz charakteryzujących się stabilnością w prowadzonej działalności, - brak rozwiniętej i nowoczesnej infrastruktury produkcyjno-usługowej, możliwej do wykorzystania przez nowe podmioty gospodarcze. - mała stabilność podmiotów podejmujących działalność gospodarczą, - występowanie pustostanów po zaniechanej działalności gospodarczej.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
4.3. Usługi.	- pełne wyposażenie gminnego ośrodka usługowego, skupiającego większość obiektów usługowych, gwarantujących obsługę ludności w zakresie podstawowym, - możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnej w oparciu o walory przyrodnicze rz. Bzury i Mrogi, kompleksy leśne i szlaki piesze, konne i rowerowe, - zmodernizowana baza szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, - możliwości rozwoju funkcji obsługi podróży przy trasach komunikacyjnych.	- niski potencjał ludnościowy gminy ograniczający efektywność inwestycji w zakresie obsługi mieszkańców.
5. Dziedzictwo kulturowe.	Duża ilość obiektów i obszarów zabytkowych: - parki podworskie (Sobota, Walewice, Łazin, Waliszew-Psary, Borów, Brzozów-Mroga, Piaski Bankowe), - zabudowa dworska i pałacowa (Sobota, Walewice, Borów, Stanisławów, Waliszew-Psary, Borówek, Brzozów-Mroga), - kościoły, dzwonnice, kaplice (Bielawy, Chruślin, Sobota, Waliszew), - cmentarze wyznaniowe (Bielawy, Sobota, Waliszew), - cmentarze historyczne (Bielawy, Chruślin, Sobota, Waliszew, Oszkowice, Zgoda) - zabytki archeologiczne (Sobota, Walewice, Borówek-dwa grodziska, Drogusza-dwa grodziska).	
6. Jakość środowiska.	- w stanie istniejącym brak stałego zagrożenia degradacją środowiska przyrodniczego, - nie występują obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.	
6.1. Klimat.	- warunki solarne wyróżniające się wysokim usłonecznieniem (z roczną sumą całkowitego promieniowania słonecznego - 86,3 kcal/cm², ze wskaźnikiem usłonecznienia względnego średnio w roku - 37%), stosunkowo dużą ilością dni pogodnych (miesięcznie 6,6), - wysoki wskaźnik termiczny (23 stopnie C, długi okres bezmroźny w roku (231 dni), - długi okres wegetacyjny - 214 dni, przy długim lecie oraz krótkiej lub średniej zimie.	- niedobór opadów atmosferycznych, wyrażający się średnioroczną sumą opadów atmosferycznych od 525 mm do 550 mm, niską - średnioroczną sumą dni z opadem 135,7, także wysoką częstotliwością występowania ciągów bezopadowych (okresów posusznych), - wysoką wartość rocznej sumy parowania terenowego, co jest również przyczyną okresowych deficytów wody w glebie (rocznie od 500 do 520 mm).

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
6.1. Obszary i obiekty chronione.	- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz. 710 i Nr 327, poz. 2842 oraz Uchwała Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010r), - obszar NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006), - obszar NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska - obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001 (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. – Dz. U. Nr 25, poz. 133 z późn. zm.), - 18 pomników przyrody (głównie na terenie parków podworskich i cmentarzy).	- realizacja celów ochrony obszarów wyklucza lokowania w granicach obszarów działalności mogących negatywnie wpływać na środowisko.
6.2. Zasoby geologiczne.	- dobre warunki hydrogeologiczne umożliwiające pobór wód z warstw czwartorzędowych i jurajskich.	- brak udokumentowanych złóż kopalin.
6.3. Jakość gleb.	- koncentracja chronionych gruntów rolnych (klasy II do IV) w północnej i centralnej części gminy, - odsetek użytków rolnych klas bonitacyjnych od II do III -40,5% i IV-29,6%.	
6.4. Stan środowiska przyrodniczego.	- zanieczyszczenie powietrza bez przekroczeń, - duże możliwości dolesień gruntów rolnych w południowej części gminy.	- stan czystości wód głównych rzek na poziomie II – III klasy, - lokalne zanieczyszczenia wód w rowach melioracyjnych, zrzutami ścieków komunalnych i środkami produkcji rolniczej, - niski wskaźnik lesistości (17%), - możliwe przekroczenia norm zanieczyszczeniami komunikacyjnymi gruntów i wód powierzchniowych wzdłuż drogi wojewódzkiej.
7. Stan uzbrojenia terenu.	- gęsta sieć dróg publicznych (powiatowych i gminnych), - możliwość wzmocnienia systemów zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez budowę punktu zasilania w rejonie Bielaw oraz doprowadzenia gazu w oparciu o krajowe sieci Łowicz-Kutno.	- drogi publiczne o nienormatywnych parametrach pasów drogowych (szerokości pasów drogowych, szerokości jezdni), - progowa sytuacja gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę, - brak systemów odprowadzenia i oczyszczania ścieków z obszarów skoncentrowanej zabudowy (Bielawy, Sobota).

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
8. Zabudowa mieszkaniowa.	- główny potencjał zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, - koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Sobocie i Bielawach, - stosunkowo niewielkie rozproszenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej.	- obciążenie samorządu gminy, kosztami utrzymania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynki po byłych państwowych gospodarstwach).
9. Stan własności.	- duże powierzchnie prywatnych gospodarstw rolnych z tendencją ich wzrostu.	- brak zasobów gruntów komunalnych w dyspozycji samorządu.

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

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu.
3	Stan środowiska	
3.1.	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, występowanie znaczących obszarów gruntów rolnych wysokiej jakości.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu: - obszarów rozwoju produkcji rolniczej o ograniczonej zabudowie lub wyłączonych z zabudowy, - obszarów rozwoju produkcji leśnej w tym terenów do zalesienia.
3.2.	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Uwarunkowania decydują o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.3.	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (NATURA-2000, chronionego krajobrazu itp) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych).
3.4.	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu zabudowy do ukształtowanych pasm zabudowy w miejscowościach poza ośrodkiem gminnym i osadą Sobota.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym: - zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków oraz otoczenia stanowisk archeologicznych.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do drogi wojewódzkiej Nr 703 i Autostrady A1.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój sfery produkcji i usług bazującej na zbliżeniu do podstawowej sieci dróg (wojewódzka Nr 703) oraz węzła "Piątek" na autostradzie A-1.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania nie ograniczają rozwoju przestrzennego zabudowy i rolnictwa.
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	W sytuacji wystąpienia złóż, uwarunkowania wymagają: - ochrony udokumentowanych złóż geologicznych z wykluczeniem na obszarach zabudowy, - określenia kierunku rozwoju umożliwiającego eksploatację złóża oraz zasad rekultywacji.
10	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Uwarunkowania ograniczają możliwości promowania terenów do zabudowy z uwagi na braki uzbrojenia terenu.

Na obszarze gminy Bielawy obowiązują plany miejscowe zatwierdzone uchwałami wg poniższego wykazu:

Lp.	Nr i data aktu prawnego	Publikacja	Uwagi
1.	Nr XXVIII/95/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 21 marca 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.	Nr 9 poz. 43	Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego
2.	Nr XXXII/107/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.	Nr 22 poz.135	Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego
3.	Nr XXXIII/109/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 16 września 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.	Nr 25 poz.147	Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego
4.	Nr XXI/81/2000 Rady Gminy Bielawy z dnia 30 czerwca 2000r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.	Nr 121 poz.678	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego
5.	Nr XLI/153/2002 Rady Gminy Bielawy z dnia 26 marca 2002r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.	Nr 97 poz.1687	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego
6.	Nr XV/55/2007 Rady Gminy Bielawy z dnia 26 listopada 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty obszarów wsi: Bielawy, Drogusza, Helin, Marywil, Brzozów.	Nr 6 poz.71	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 8 stycznia 2008r.

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

- a) kierowanie środków budżetowych na konkretne realizacje infrastrukturalne (społeczne czy techniczne) - forma bardzo ograniczona z uwagi na szczupłość środków i duży udział w

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

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

Mocne strony:

- umiarkowana na tle innych gmin, skala zjawiska bezrobocia wśród ludności,
- występujące tendencje do odchodzenia od rolnictwa jako głównego źródła pracy i utrzymania,
- średni poziom struktury agrarnej gospodarstw rolnych,
- zmniejszanie się liczby czynnych siedlisk zagrodowych, skorelowane z tendencją do zwiększania powierzchni gospodarstw,
- ogólnie dobra jakość zabudowy siedlisk rolniczych,
- istnienie warunków naturalnych o wysokich walorach sprzyjających rozwojowi rekreacji,
- średni ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- w stanie istniejącym brak objawów degradacji środowiska w stopniu zagrażającym utratą równowagi przyrodniczej,
- brak na terenie gminy znaczących obiektów zaliczanych do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- własność prywatna podstawą rozwoju produkcji rolnej,
- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa,
- gęsta sieć stacji transformatorowych umożliwiającą zasilanie dodatkowych terenów budowlanych w miejscach ich skupienia,
- rozwinięta sieć telekomunikacyjna umożliwiającą zwiększanie liczby abonentów,
- znaczna wielkość areałów gospodarstw rolnych umożliwiającą zastosowanie w siedliskach przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem wód oczyszczonych do gruntu,

Słabe strony:

- tendencja spadkowa liczby ludności,
- średni potencjał produkcyjny w sferze rolnictwa w szczególności w południowej części gminy,

- dominacja wydatków związanych z utrzymaniem oświaty i opieki społecznej,
- niska tendencja wzrostowa liczby podmiotów podejmujących działalność gospodarczą,
- niewielka liczba zagród nowoczesnych, do których można wprowadzić intensywną produkcję rolniczą,
- średnia lesistość i występowanie znacznych obszarów o monokulturze lasów sosnowych wymagająca wprowadzenia bioróżnorodności gatunkowej,
- występowanie obszarów o bardzo niskiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- możliwe lokalne zanieczyszczenia płytkich wód gruntowych oraz wód w rowach w efekcie zrzutów nieoczyszczonych ścieków bytowych i stosowania chemicznych środków produkcji rolniczej,
- możliwe wystąpienie zanieczyszczeń wód opadowych oraz wód powierzchniowych ściekami komunalnymi, gnojowicą i środkami chemicznymi używanymi do produkcji rolnej,
- kolizje przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 703 z zabudową mieszkaniową,
- stosunkowo gęsta sieć dróg powiatowych i gminnych charakteryzująca się zaniżonymi parametrami pasa drogowego i jezdni,
- brak ścieżek rowerowych,
- brak regulatora prawnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze gminy, dającego podstawę do koordynacji rozwoju przestrzennego.

Szanse:

- przebieg poprzez obszar gminy drogi wojewódzkiej Nr 703,
- położenie obszaru gminy styczne do węzła na autostradzie A1,
- bliskie położenie chłonnych rynków zbytu w Łowiczu i Łodzi,
- możliwość pozyskania pozabudżetowych środków pomocowych krajowych i zagranicznych na rozwój rolnictwa,
- dekoncentracja działalności gospodarczej w miastach (wysokie ceny ziemi, wysoka cena siły roboczej, wysokie ceny mieszkań) z przechodzeniem podmiotów i ludności do gmin dobrze skomunikowanych,
- rosnące zainteresowanie tradycjami i kulturą obszarów wiejskich,
- obszary: chronionego krajobrazu i Natura 2000, posiadające szczególne walory rekreacyjno-wypoczynkowe, umożliwiające promowanie agroturystyki,
- brak znaczącej emisji zanieczyszczeń z obszarów sąsiednich, powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych,
- dostateczna sieć dróg powiatowych i gminnych zabezpieczająca podstawowe połączenia pomiędzy poszczególnymi miejscowościami a ośrodkiem gminnym Bielawy,
- dostępność środków pomocowych na rozwój sieci dróg i infrastruktury technicznej.

Zagrożenia:

- duże uzależnienie tempa rozwoju gospodarczego gminy od tempa rozwoju kraju,
- uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa,
- niepewność warunków funkcjonowania polskiej gospodarki rolnej i przetwórstwa owoców i warzyw w strukturach Unii Europejskiej z konsekwencją poniesienia wysokich nakładów przystosowawczych,
- migracja stała mieszkańców o najwyższej aktywności i najwyższych kwalifikacjach do Warszawy i Łodzi lub krajów Unii Europejskiej,
- malejące zainteresowanie inwestorów i pracodawców siłą roboczą o niskim poziomie wykształcenia,
- malejące środki na aktywizację zawodową bezrobotnych,
- obciążanie gmin dodatkowymi zadaniami bez zabezpieczenia finansowego,
- narastająca konkurencja w pozyskiwaniu inwestorów z zewnątrz,
- podnoszenie "poprzeczki" w oferowaniu warunków i standardów dla inwestorów,
- występujące zanieczyszczenia (droga Nr 703) w zakresie powietrza, zanieczyszczenia gleb, ponadnormatywnego hałasu i wibracji.

Cele rozwoju gminy Bielawy.

Misja rozwoju gminy.

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

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

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

Cele ekonomiczne obejmują:

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

Cele społeczne obejmują:

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

Cele przyrodnicze obejmują:

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

Cele kulturowe obejmują:

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu przyrodniczo – kulturowego.

Cele przestrzenne obejmują:

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

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

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

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

- wyrównywanie zaniedbań w rozbudowie systemów transportu w stosunku do poziomu motoryzacji i ruchliwości mieszkańców,
- likwidowanie luki infrastrukturalnej wyrażającej się tym, że więcej jest terenów zabudowanych niż uzbrojonych (szczególnie w kanalizację sanitarną),

- oczyszczanie takiej samej ilości ścieków i utylizacji takiej samej ilości odpadów, jaka jest produkowana,
- poprawianie proporcji w strukturze terenów zurbanizowanych poprzez intensyfikację wykorzystywania terenów a tym samym zmniejszanie tempa ich przyrostu i rozproszenia,
- zachowanie elementów krajowego (OCHK) i międzynarodowego (NATURA-2000) systemu ekologicznego na terenie gminy.

W ramach aktywnej polityki przestrzennej będą podejmowane inicjatywy i przedsięwzięcia służące poprawie jakości przestrzeni oraz uzyskania mocnej pozycji konkurencyjnej gminy względnie jej utrzymanie.

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

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

Występują zadania związane z przekraczaniem "progów" rozwojowych, rozumianych jako potrzeby wykonania dużego wysiłku inwestycyjnego, umożliwiającego dalszy rozwój.

Gmina stoi przed "progami" związanymi generalnie z ochroną środowiska i zapewnieniem pro-ekologicznej energii dla celów grzewczych.

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

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

Istotnym dla rozwoju gminy jest wykorzystanie położenia na styku aglomeracji warszawskiej i łódzkiej oraz posiadanie terenów dobrze skomunikowanych z autostradą A1.

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

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał głównie w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obszar gminy będzie w większości utrzymany jako sfera produkcji rolniczej. W obszarze tym zabudowa będzie ograniczona do zabudowy zagrodowej z występowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Większe zmiany struktury przestrzennej wystąpią w miejscowościach położonych w styczności z węzłem „Piątek” na autostradzie A1 (Orenice, Oszkowice, Stare Piaski, Trzaskowice, Brzozów) i wynikać będą z ekspansji terenowej w sektorze obszarów produkcyjno-usługowych. W strukturze przestrzennej wystąpią wyspowo wyznaczone obszary promowane do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych na głównej osi komunikacyjnej - drodze wojewódzkiej Nr 703 jako kontynuacja strefy produkcyjnej w Brzozowie. W studium akceptowane są ukształtowane pasma zabudowy oraz zabudowa określona ustalenia planów miejscowych z niewielkimi korektami nie wpływającymi na strukturę przestrzenną. Zmiany znaczące dotyczą wyznaczenia w STUDIUM nowych terenów produkcyjno-usługowych dla których samorząd przewiduje sporządzenie planów miejscowych.

Centrum administracyjno-usługowym dla gminy jest miejscowość Bielawy. Na sieć osadniczą składają się miejscowości w liczbie 39, o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie sieci bezpośredni wpływ mają:

- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (droga wojewódzka Nr 703 i drogi powiatowe),
- jakość środków produkcji rolnej,

- zasoby zbiorników wodnych służących do produkcji rybackiej,
 - położenie w stosunku do obszarów chronionych doliny rz. Bzury i Mrogi.
 Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Lp	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji	Kierunki zmian funkcji w stosunku do istniejących
		wiodąca	uzupełniająca		
1	Bielawska Wieś	Rolnictwo	Produkcyjno-usługowa		Nie występują.
2	Bielawy	Usługi, mieszkalnictwo	Rolnictwo	Centralne położenie w obszarze gminy, dobre powiązanie komunikacyjne	Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usług
3	Bogumin	Rolnictwo	Nie występuje	Wysoka jakość gruntów	Nie występują
4	Borówek	Rolnictwo	Usługi opieki społecznej. Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Dolina Bzury	Nie występują
5	Brzozów	Rolnictwo i leśnictwo	Produkcja, magazyny i składy	Średnia jakość gruntów	Rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej
6	Chruślin	Rolnictwo	Lokalne usługi. Leśnictwo, zabudowa rekreacyjna	Niska jakość gruntów w części południowej wsi	Nie występują
7	Drogusza	Rolnictwo	Leśnictwo, zabudowa rekreacyjna	Wysoka jakość gruntów.	Nie występują.
8	Emilianów	Rolnictwo	Zabudowa rekreacyjna	Niska jakość gruntów	Zabudowa rekreacji indywidualnej
9	Gaj	Rolnictwo	Leśnictwo	Niska jakość gruntów w części południowej wsi.	Nie występują
10	Gosławice	Rolnictwo	Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Mrogi	Nie występują
11	Helin	Rolnictwo	Leśnictwo	Średnia jakość gruntów w części wschodniej wsi niska	Zabudowa rekreacji indywidualnej
12	Janinów	Rolnictwo	Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Mrogi	Nie występują
13	Leśniczówka	Rolnictwo	Nie występuje	Wysoka jakość gruntów.	Nie występują
14	Łazin	Rolnictwo	Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury	Nie występują
15	Marianów	Rolnictwo	Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Mrogi	Nie występują

Lp	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji	Kierunki zmian funkcji w stosunku do istniejących
		wiodąca	uzupełniająca		
16	Marywil	Rolnictwo	Zabudowa rekreacyjna. Ochrona obszaru NATURA 2000	Niska jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury	Nie występują
17	Oszkowice	Rolnictwo	Lokalne usługi	Wysoka jakość gruntów. Węzeł na autostradzie A1	Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych
18	Piaski Bankowe	Rolnictwo	Leśnictwo	Wysoka jakość gruntów	Budowa zakładu utylizacji i składowania odpadów. Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych
19	Piotrowice	Rolnictwo	Lokalne usługi. Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury	Nie występują
20	Przezwiska	Rolnictwo	Ochrona obszaru NATURA 2000	Niska jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury	Zalesienia gruntów porolnych
21	Psary	Ekstensywne rolnictwo	Nie występuje	Niska jakość gruntów	Zalesienia gruntów porolnych
22	Rulice	Leśnictwo	Ekstensywne rolnictwo. Usługi zdrowia (Stanisławów)	Niska jakość gruntów	Zalesienia gruntów porolnych
23	Seligi	Rolnictwo	Zabudowa rekreacyjna. Ochrona obszaru NATURA 2000	Niska jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury	Nie występują
24	Skubiki	Rolnictwo	Nie występuje	Wysoka jakość gruntów	Nie występują
25	Sobocka Wieś	Rolnictwo	Produkcyjno-usługowa (młyn)	Wysoka jakość gruntów	Nie występują
26	Sobota	Rolnictwo	Lokalne usługi. Zabudowa produkcyjna. Zabudowa jednorodzinna. Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów	Nie występują
27	Stare Orenice	Rolnictwo	Leśnictwo	Niska jakość gruntów. Węzeł na autostradzie A1	Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych
28	Waliszew	Rolnictwo	Rybacktwo. Lokalne usługi. Zabudowa jednorodzinna	Wysoka jakość gruntów	Nie występują
29	Traby	Rolnictwo	Leśnictwo, zabudowa rekreacyjna	Niska jakość gruntów w części południowej wsi	Nie występują

Lp	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji	Kierunki zmian funkcji w stosunku do istniejących.
		wiodąca	uzupełniająca		
30	Trzaskowice	Rolnictwo	Nie występuje	Wysoka jakość gruntów. Rozległość obszaru bez zabudowy w południowej części wsi	Energetyka odnawialna (turbiny wiatrowe)
31	Walewice	Rolnictwo ze specjalizacją w hodowli koni	Rybacktwo. Lokalne usługi. Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ochrona obszaru NATURA 2000	Wysoka jakość gruntów. Łąki i zarośla w dolinie Bzury.	Nie występują
32	Waliszew Dworski	Rolnictwo	Nie występuje	Średnia jakość gruntów.	Nie występują
33	Wojewodza	Rolnictwo	Nie występuje	Wysoka jakość gruntów.	Nie występują
34	Wola Gosławska	Rolnictwo	Lokalne usługi	Wysoka jakość gruntów.	Nie występują
35	Zakrzew	Rolnictwo	Nie występuje	Średnia jakość gruntów.	Zalesienia gruntów porolnych
36	Zgoda	Rolnictwo	Zabudowa rekreacyjna	Niska jakość gruntów.	Zalesienia gruntów porolnych
37	Żdźary	Rolnictwo	Nie występuje	Średnia jakość gruntów.	Zalesienia gruntów porolnych
38	Borów-Łazinek	Rolnictwo	Rybacktwo. Zabudowa mieszkaniowa. Zabudowa rekreacyjna. Ochrona obszaru NATURA 2000	Dolina Bzury. Duże stawy rybackie. Łąki i zarośla w dolinie Bzury. Niska jakość gruntów w Południowej części wsi.	Nie występują
39	Stare Piaski	Ekstensywne rolnictwo	Leśnictwo	Niska jakość gruntów. Węzeł na autostradzie A1.	Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych

Poza wymienionymi funkcjami jednostek osadniczych wyznacza się „Walewicką wielofunkcyjną strefę turystyczną” obejmującą północną i południowo wschodnią część obszaru gminy. W obszarze tym, nasyconym obiektami zabytkowymi oraz terenami naturalnymi o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, zakłada się rozwój funkcji obsługi turystycznej i rekreacji indywidualnej z sieciami szlaków turystycznych (konnych, rowerowych i samochodowych).

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Bielawy pełnią w sieci osadniczej funkcje wiodące i oddziaływujące na obszar gminy. Podstawowe funkcje pełnione na rzecz obszaru gminy to:

- ośrodek usług społecznych,
- mieszkalnictwo,
- miejsca pracy w sektorze pozarolniczym.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

- wypełnienie wolnych enklaw w istniejącej zabudowie zagrodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- w obszarach zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć jako zasadę, określanie terenów pod osiedlową zieleń rekreacyjną oraz pod usługi osiedlowe,
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

- w sferze produkcji rolniczej:

- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary R1 i R2) o podstawowym znaczeniu podlegać będą ochronie,
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych w Łowiczu oraz produkty na rynek aglomeracji łódzkiej,
- zmniejszanie areалу gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie,

- w sferze produkcji nierolniczej:

- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci strategicznych terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym z drogą wojewódzką i autostradą A1,

- w sferze usług:

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- prywatyzacja lub komercjalizacja niektórych usług infrastruktury społecznej oraz usług komunalnych.

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

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

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

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, wymagane odniesieniem do ustaleń planu miejscowego, wskazano na rysunku w skali 1:10000. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol	Główne kierunki rozwoju
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.
B3,PR	Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.
PR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.

Symbol	Główne kierunki rozwoju
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
RZ,E	Obszary trwałych użytków zielonych z nieużytkami, zabagnieniami, zakrzaczami i zadrzewieniami.
ZL	Obszary leśne.
ZR	Obszary zieleni rekreacji indywidualnej
ZP	Obszary zieleni parkowej
ZD	Ogrody działkowe.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
W	Obszary wód śródlądowych.
NU	Zakład zagospodarowania odpadów komunalnych.

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

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
B1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej. Rozwój sfery usługowej i techniczno-produkcyjnej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości stada produkcji zwierzęcej do 20DJP, - na fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z przepisów odrębnych.
B2	Rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy zagrodowej, - dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 40DJP, - na fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z przepisów odrębnych.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów usług w tym między innymi: oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia, sportu i rekreacji, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
P	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, obsługi technicznej motoryzacji, magazynów, hurtowni.	- nie wskazana realizacja zabudowy mieszkaniowej.
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	- dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 60DJP.
B3,PR	Rozwój zabudowy zagrodowej z dużymi obiektami produkcji zwierzęcej.	- realizacja zabudowy zagrodowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska, - ograniczenie wielkości stada produkcji zwierzęcej do 140DJP.
R1	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - w pasie o szerokości 150m, na użytkach rolnych z wyłączeniem kompleksów łąk, przylegającym do obszarów B2 i B3, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych.	- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 210DJP, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - na fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z przepisów odrębnych.
R2	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- utrzymanie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2 i B3, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej.	- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 140DJP, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - na fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
PR	Rozwój fermowej zabudowy produkcji zwierzęcej.		- wykluczenie obiektów mieszkalnych, - zakaz realizacji ferm o wielkości stada produkcji zwierzęcej do 400DJP.
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek i cieków.	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych, - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania.	- tereny wyłączone spod realizacji budynków, - zakaz zalesień.
R3	Utrzymanie ekstensywnej produkcji rolniczej. Zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- grunty rolne o niskiej jakości (klasy V i VI) do zalesienia, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, - utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej.	- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy V do VIz, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 210DJP.
RZE	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek i cieków. Ochrona siedlisk w obszarze NATURA 2000	- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta, - istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia (zabagnienia) do zachowania jako ostoje ptaków, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych przy zachowaniu warunków szczególnych ochrony środowiska w obszarach NATURA 2000, - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania.	- tereny wyłączone spod realizacji budynków. - zakaz zalesień monokulturowych.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
ZR	Rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.	- zagospodarowanie działek budowlanych w formie leśnej, - dopuszczalna realizacja budynków na warunkach określonych planem miejscowym.	- zakaz realizacji obiektów mających szkodliwy wpływ na komponenty środowiska.
ZP	Utrzymanie i rozwój terenów parkowych, zieleni dydaktycznej i ochronnej.	- ochrona pomników przyrody, - zieleni parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym, - dopuszczalna realizacja budynków na warunkach określonych planem miejscowym.	- na obszarach parków wpisanych do ewidencji zabytków działania ograniczone wyłącznie do utrzymania i rewitalizacji

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
ZD	Utrzymanie i zwiększanie obszarów zieleni.	- dopuszczalna realizacja altan i uzbrojenia terenu, - zagospodarowanie terenu w formie rodzinnych ogrodów działkowych.	- zakaz realizacji budynków.
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej.	- zakaz realizacji budynków za wyjątkiem kaplic cmentarnych,
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybkiej.	- w granicach obszaru NATURA 2000 zakaz realizacji piętrzeń rzeki Bzury o wysokości powyżej 0,5m.
NU	Zapewnienie obsługi w zakresie gospodarki odpadami	- dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami,	- zakaz realizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką odpadami.

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych lub treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa.	
1.	B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej.	a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, d) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m ² .
2.	B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych nowej zabudowy i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, d) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, e) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP,

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa.	
2 cd	B2		f) dopuszczalna wielkość budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne, g) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m ² .
3.	U	Obszary usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%, c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400m ² , d) wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów dostosowane do rodzaju przeznaczenia i funkcji obiektów budowlanych.
4.	P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15m do 35m) wymaganych technologią produkcji, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%.
5.	B3 i B3, PR	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	a) wysokość budynków mieszkalnych i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 5% do 100%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 15%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.
6.	PR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	a) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%.
7.	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 0,2ha.

Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów wysokości budynków w wyjątkowych przypadkach (np: obiekty sakralne itp) wymagające szczególnego uzasadnienia.
Na obszarach zabudowy, gdzie mogą być realizowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m nad poziom terenu i większej wymagają zgłoszenia takich zamierzeń do właściwych organów ochrony przestrzeni powietrznej kraju.

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami z wyjątkiem wchodzących w skład zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym

gruntów na terenach państwowych gospodarstw leśnych i użytkowaniu rolniczym na fragmentach obszarów stycznych do obszarów zabudowy (B2):

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

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

3.5. Obszary ochrony środowiska.

3.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Sokolnicko-Piątkowski (projektowany)
- obszar NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006),
- obszar NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001),
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych i podziemnych,
- użytków rolnych klasy III,
- lasów.

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

Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej i Sokolnicko-Piątkowski.

Utworzony Rozporządzeniem Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz.710 i Nr 327, poz. 2842 oraz Uchwałą Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010r.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej znajduje się fragment obszaru gminy rozciągnięty na linii wschód - zachód na osi koryta rz. Bzury oraz południowo- wschodnia część gminy w otoczeniu rzeki Mrogi i kompleksów leśnych w Rulicach. W granicach projektowanego (wg planu zag. prz. województwa łódzkiego) Obszaru Chronionego Krajobrazu Sokolnicko-Piątkowski znajduje się niewielki fragment wsi Łazin styczny do Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Przedmiotem ochrony Obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych części pradoliny powstałej w okresie plejstoceniowym, łączącej dolinę Wisły z doliną Warty. Fragmenty Obszaru położone na terenie gminy wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

a) ekosystemy leśne, poprzez:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych,
- sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych,
- tworzenie i odtwarzanie stref ekotonowych, celem zwiększenia różnorodności biologicznej,
- utrzymywanie i tworzenie leśnych korytarzy ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów mało przydatnych do produkcji rolnej i nie przeznaczonych na inne cele, z wyłączeniem terenów, na których występują nieleśne siedliska przyrodnicze podlegające ochronie, siedliska gatunków roślin, grzybów i

- zwierząt związanych z ekosystemami nieleśnymi, a także miejsca pełniące funkcje punktów i ciągów widokowych na terenach o dużych wartościach krajobrazowych,
- pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym, drzew dziuplastych, części drzew obumarłych, aż do całkowitego ich rozkładu,
- zachowanie śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk, muraw kserotermicznych i piaszkowych oraz polan o wysokiej różnorodności biologicznej,
- utrzymanie odpowiedniego poziomu wód gruntowych dla zachowania siedlisk wilgotnych i bagiennych,
- zachowanie siedlisk chronionych i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

b) ekosystemy lądowe, poprzez:

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

c) ekosystemy wodne, poprzez:

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

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

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

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

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

Dla obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006), został ustalony plan zadań ochronnych (PZO) jako akt prawa miejscowego (Dz. urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz.1421)

Z PZO wynikają szczegółowe zadania dla niektórych fragmentów na obszarze gminy Bielawy w tym związanych z ochroną:

- niżowych świeżych łąk użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
- łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (*Salicetum albofragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinosoincanae*) oraz olsów źródliskowych.

W zakresie kierunków rozwoju (strefa RZE) obszarów we wsiach Sobota, Traby, Waliszew, Sobocka Wieś, Borów, Łazinek i Przezviska wskazano do zachowania istniejący stan użytkowania z wykluczeniem wprowadzania funkcji antropogenicznych.

Pomniki przyrody.

W obszarze gminy do rejestru pomników przyrody wpisano:

- kasztanowiec biały o obwodzie 295 cm w Chruślinie – cmentarz,
- platan klonolistny o obwodzie 415 cm w Sobocie – park,
- platan klonolistny o obwodzie 435 cm w Sobocie – park,
- klon pospolity o obwodzie 220 cm w Waliszewie – cmentarz,
- jesion wyniosły o obwodzie 235 cm w Waliszewie – cmentarz,
- dąb szypułkowy o obwodzie 300 cm w Borówku – park,
- dęby szypułkowe (grupa 7 sztuk) o obwodzie 175 - 300 cm w Borówku – park,
- kasztanowiec biały o obwodzie 240 cm w Borówku – park,
- jesion wyniosły o obwodzie 265 cm w Borówku – park,
- dąb szypułkowy o obwodzie 325 cm w Borówku – park,
- dąb szypułkowy o obwodzie 345 cm w Borówku – park,
- miłorząb dwuklapowy o obwodzie 300 cm w Borówku – park.

Ochrona pomników przyrody dotyczy w szczególności wykluczenia zagospodarowania w ich otoczeniu powodującego:

- zmiany stosunków wodnych w glebie,
- naruszenia struktury korzeniowej,
- zmian struktury biologicznej środowiska w otoczeniu pomnika.

Wody powierzchniowe i podziemne.

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

Działania w tym zakresie będą obejmować:

- a) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych,
- b) realizację separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej w sytuacji budowy takich sieci,
- c) utrzymaniu istniejących naturalnych i budowę zbiorników retencji wodnej (program małej retencji województwa Łódzkiego) w Borowie na rz. Malinie, Borówku na kanale południowym i w Sobocie na Mrodze (na gruntach Wspólnoty Wsi) przy zachowaniu warunków ochrony środowiska w obszarach NATURA 2000,
- d) zwiększeniu zalesienia obszarów źródliskowych i na wododziałach,
- e) wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- f) modernizacji wodnych systemów melioracyjnych,

g) zwiększeniu świadomości ekologicznej mieszkańców gminy celem eliminacji częstych zjawisk:

- tworzenia tzw. "dzikich wysypisk śmieci",
- zamiany starych studni na szamba bez wybetonowania dna,
- spuszczenia nieczystości z szamb do pobliskich rowów i cieków wodnych,
- stosowania w rolnictwie i sadownictwie groźnych środków ochrony roślin,

h) zwiększeniu ilości poddawanych oczyszczeniu ścieków sanitarno-bytowych.

Na rysunku studium określono orientacyjne granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 226 Krośniewice – Kutno. W obrębie obszaru obowiązują przepisy odrębne mające na celu ochronę wód podziemnych.

Użytki rolne klasy II i III.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy (B2) do głębokości nie przekraczającej 100 m od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw rolniczych lub ogrodniczo-sadowniczych oraz istniejących użytków leśnych i zadrzewień jako zieleni towarzyszącej zabudowie,
- ograniczenie realizacji zabudowy nierolniczej w obszarach wytypowanych jako rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- ograniczenie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego od II do III klasy bonitacyjnej, wszystkich trwałych użytków zielonych oraz wszystkich gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, takich jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska,
- wprowadzeniu obudowy biologicznej głównych ciągów komunikacyjnych, zwłaszcza dróg krajowych i wojewódzkich na styku z kompleksami glebowymi wysokich klas bonitacyjnych.

Lasy.

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

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

3.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

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

Na obszarze gminy wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku różnych form (ukształtowania lub zagospodarowania) terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinach Bzury i Mrogi a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
 - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową,
- c) stanowiska archeologiczne,
- d) zagospodarowanie terenu a w tym:
 - układ istniejącej zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
 - kompleksy leśne skoncentrowane w miejscowości Rulice, Brzozów, Łazin, Sobota i Piaski Bankowe.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- ograniczanie zmian na cele nierolnicze i nieleśne w krajobrazie rolniczym,
- zaniechanie wprowadzania i stosowania dużych upraw monokulturowych pozbawiających krajobraz rolniczy urozmaïcenia i zróżnicowania,
- koncentracja zabudowy w istniejących, wykształconych jednostkach osadniczych przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu wiejskiego,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym.

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

Na obszarze gminy ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- w Bielawach - kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP i św. Józefa,
- w Bielawach - dzwonnica kościelna - przy kościele parafialnym,
- w Bielawach - kwatera cmentarna - wojenna,
- w Chruślinie - kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła,
- w Chruślinie - dzwonnica przy kościele parafialnym,
- w Chruślinie - cmentarz choleryczny i z okresu I wojny światowej,
- w Sobocie - kościół parafialny p.w. Świętych Apostołów Piotra i Pawła,
- w Sobocie - kościół cmentarny p.w. Przemienienia Pańskiego,
- w Sobocie - zameczek i zespół dworsko-folwarcznego, usytuowanego nad rzeką Bzurą (Walewice),
- w Sobocie - park przy zespole dworsko-folwarcznym (Walewice),
- w Sobocie - grodzisko wczesnośredniowieczne,
- w Sobocie - parafialny cmentarz rzymsko-katolicki,
- w Sobocie - cmentarz choleryczny (przy Leśniczówce),
- w Walewicach - pałac w zespole pałacowo-folwarcznym,
- w Walewicach - park pałacowy,
- w Walewicach - grodzisko nizinne,
- w Waliszewie - kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny,
- w Waliszewie - cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym,
- w Waliszewie - kaplica neogotycka,

- w Waliszewie - dzwonnica usytuowana przy południowo-zachodnim narożu ogrodzenia cmentarza przykościelnego,
- w Waliszewie - parafialny cmentarz rzymsko-katolicki,
- w Waliszewie - cmentarz wojenny z II wojny światowej,
- w Borowie - dwór usytuowany przy drodze z Bielaw do Borowa,
- w Borowie - park podworski,
- w Stanisławowie - dwór położony w lesie,
- w Psarach - dwór powstały w obrębie dawnego folwarku Psary,
- w Psarach - park podworski,
- w Borówku - dwór pofolwarczny,
- w Borówku - grodzisko wczesnohistoryczne („dwór na kopcu”),
- w Borówku - grodzisko stożkowe z przełomu XIII i XIV w.,
- w Mrodzie - dwór majątku Mroga,
- w Mrodzie park dworski,
- w Łazinie park dworski,
- w Piaskach Bankowych park dworski,
- w Droguszy - zabytek archeologiczny - wieża drewniana mieszkalno-obronna
- w Droguszy - zabytek archeologiczny „dwór murowany”,
- w Oszkowicach - cmentarz przykościelny,
- w Oszkowicach – kościół i parafialny cmentarz rzymsko-katolicki,
- w Zgodzie - mogiła zbiorowa z 1943r.

Poza obiektami w/w wymienionymi, wpisanymi do rejestru zabytków, na obszarze gminy ochronie podlegają obiekty dodatkowo wpisane do gminnej ewidencji zabytków wg poniższego wykazu.

- 1) Bielawska Wieś: - Kapliczka murowana l. 20 XX w.,
 - dom murowany z 1914r. (Nr 29),
- 2) Bielawy: - dom murowany z 1920r. (ul. Kościelna Nr 7),
 - dom murowany z 1925r. (ul. Parzew Nr 2),
 - dom murowany z 1920r. (ul. Parzew Nr 11),
 - dom murowany z przełomu XIX i XX w (ul. Rynek Nr 5),
 - dom murowany z 1920r. (ul. Rynek Nr 12),
 - dom murowany z 1920r. (ul. Rynek Nr 17),
 - dom murowany z 1920r. (ul. Żabia Nr 3),
- 3) Borów: - kapliczka obok dworu murowana z 1900r.
 - zagroda Nr 5 dom murowany z 1916r.,
- 4) Borówek: - kapliczka murowana z 1900r.,
 - dom drewniany Nr 7 z 1900r.,
 - obora w zagrodzie Nr 44, murowana z 1936r.,
- 5) Chruślin: - kapliczka obok domu Nr 6 z 1900r.,
 - kapliczka przy drodze Łowicz – Bielawy,
 - karczma murowana z 2 połowy XIX w.,
 - dom drewniany Nr 35 z 1923r.,
 - dom drewniany Nr 38 z 1910r.,
- 6) Drogusza: - dom drewniany Nr 22 z 1920r.,
 - kapliczka,
- 7) Emilianów: - dom drewniany Nr 12 z 1936r.,
 - dom drewniany Nr 16 z 1936r.,
 - dom murowany Nr 32 z 1914r.,
 - dom drewniany Nr 5 z 1938r.,
- 8) Gaj: - dom drewniany Nr 3 z 1914r.,
 - dom drewniany Nr 19 z 1927r.,
- 9) Helin, dom drewniany Nr 10 z 1928r.,
- 10) Janinów: - szkoła murowana z 1930 rozbudowana w 1950 r. obecnie świetlica,
 - dom murowany Nr 6 z 1920r.,
 - dom drewniany Nr 32 z 1920r.,
- 11) Leśniczówka: - kapliczka murowana z 1900r.,

- obora murowana w zagrodzie Nr 46 z 1937r.,
- 12) Marywil: - kapliczka murowana z 1920r.,
 - obora murowana w zagrodzie Nr 1 z 1922r.,
 - obora murowana w zagrodzie Nr 12 z 1920r.,
- 13) Oszkowice, kapliczka murowana z 1900r.,
- 14) Rulice, kapliczka murowana z 1932r.,
- 15) Seligi: - kapliczka murowana z 1925r.,
 - dom drewniany Nr 12 z 1936r.,
 - dom drewniany Nr 14 z 1890r.,
- 16) Skubiki: - kapliczka murowana z 1920r.,
 - młyn wodny, drewniany,
- 17) Sobocka Wieś: - młyn murowany z 1900r.,
- 18) Sobota: - kapliczka murowana z 1920r. (ul. Łowicka),
 - dawna szkoła obecnie dom mieszkalny z 1900r. (pl. Zawiszy),
 - dom murowany Nr 5 z 1926r. (ul. Bąkowska),
 - dom murowany z 1900r (pl. Zawiszy 23),
 - młyn murowany 1 ćw. XX w. (Łowiczka 1),
 - olejarnia ob. dom mieszkalny z 1 poł. XIX w (pl. Zawiszy Nr 11),
- 19. Traby: - dom drewniany Nr 3 z 1920r.,
 - obora murowana w zagrodzie Nr 27 z 1938r.,
- 20) Walewice: - kapliczka murowana 1 ćw. XX (przy drodze do Bielaw)
 - kapliczka murowana z 1920r.,
 - kapliczka murowana z 1928r. przy wjeździe do pałacu,
- 21) Waliszew: - obora murowana w zagrodzie Nr 3 z 1914r.,
 - dom murowany Nr 14 z 1912r.,
- 22) Wojewodza: - dom murowany Nr 24 z 1918r.,
 - obora murowana w zagrodzie Nr 27 z 1909r.,
- 23) Zakrzew: - kapliczka murowana z 1925r.
 - dom drewniany Nr 10 z 1935r.,
- 24) Zgoda, kapliczka murowana z 1920r.

Do najważniejszych zasad zagospodarowania jakie winny obowiązywać w zakresie ochrony dóbr kultury należą:

- zachowanie obiektów zabytkowych, umieszczonych w rejestrze zabytków,
- ocena obiektów budowlanych zgłaszanych do likwidacji, pod kątem przydatności do odtworzenia w skansenie w miejscowości Maurzyce w gminie Zduny,
- utrzymanie nadzorów archeologicznych podczas prowadzenia działań inwestycyjnych zmieniających zagospodarowanie terenu, w granicach zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
- utrzymanie pasmowego układu przestrzennego zabudowy miejscowości, charakterystycznego dla obszarów „Księstwa Łowickiego”.

Z uwagi na walory krajobrazu kulturowego niezbędne będzie pogłębienie problematyki ochrony zabytków w tym zagospodarowania otoczenia obiektów zabytkowych, uwzględnienia relacji obiektu zabytkowego - krajobraz oraz określenia szczególnych warunków i zasad zagospodarowania w tym osi widokowych i wglądów na obiekty zabytkowe, uchwalanych jako prawo miejscowe. Powyższe dotyczy w szczególności parków podworskich z zabudowaniami oraz cmentarzy przykościelnych z kościołami.

Zachowanie warunków ekspozycji obiektów zabytkowych dotyczy:

- kościoła w Bielawach z ul. Kościelnej i od strony zachodniej z drogi Nr 703,
- cmentarza w Bielawach z drogi Nr 703,
- kościoła w Sobocie od strony południowej (z mostu na Bzurze) i wschodniej z Pl. Zawiszy,
- cmentarza z kościołem w Sobocie od strony rz. Bzury,
- parku i dworu w Waliszewie (Psary) z drogi powiatowej Nr 5118,
- parku i dworu w Piaskach Bankowych z drogi powiatowej Nr 2738E,
- parku z zabudową dworską w Łazinie z drogi gminnej Nr 104216E,

- kościoła w Chruślinie od strony drogi Nr 703,
- kościoła w Waliszewie od strony wschodniej z drogi Nr 2740E,
- cmentarza w Waliszewie z drogi gminnej Nr 105010E,
- parku i dworu w Borowie od strony zachodniej z terenu ośrodka gospodarczego,
- parku i zabudowań podworskich w Borówku z drogi powiatowej Nr 2736E,
- parku i pałacu w Walewicach od strony wschodniej, na osi drogi gminnej Nr 105003E.

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

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

Przyjmuje się zasadę utrzymania układu przestrzennego miejscowości w formie jedno- lub dwustronnej zabudowy z ukształtowanymi liniami zabudowy.

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się poniższe zasady i kierunki rozwoju sieci dróg.

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
 - dogodnego połączenia miejscowości z obszaru gminy z Bielawami,
 - dogodnego połączenia miejscowości z siecią dróg powiatowych i wojewódzką;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
 - a) droga wojewódzka Nr 703 Bielawy - Poddębice (droga klasy głównej), pełnić będzie główną oś komunikacyjną gminy, umożliwiającą powiązanie z węzłem "Piątek" na autostradzie A1, oraz z drogą krajową Nr 14 w Łowiczu,
 - b) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć odcinki dróg powiatowych, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych:
 - Bielawy – Sobota – Bąków (Nr 2734E),
 - Oszkowice – Emilianów (Nr 2738E) - Łazinek – Orłów (2736E),
 - Łyszkowice – Chruślin – Urzecze (Nr 2746E),
 - Głowno – Bielawy (Nr 5118E);
 - c) układ uzupełniający będą tworzyć odcinki dróg powiatowych o numerach:
 - 2717E Zduny - Sobota - Wola Kałkowa,
 - 2735E Bogoria Dolna - Sobota,
 - 2736E Walewice – Emilianów,
 - Mroga – Łazinek (Nr 2737E) do drogi Nr 2736E,
 - 2738E Oszkowice – Waliszew,
 - 2739E Janinów – Wola Gosławska,
 - 2740E Brzozów – Gosławice – Waliszew,
 - 2741E Traby – Podlas – Skarlatki,
 - 2742E Bielawy – Rulice,
 - 2743E Łuby Bielawskie – Gaj,
 - 2744E Psary – Traby,
 oraz drogi gminne o numerach:
 - 102035E Kolonia Wolska – gr. Gminy Bedlno – Przezviska,
 - 104216E Orenice Nowe – gr. gm. Piątek – Łazin,
 - 104235E Piaski Leżajny – gr. gm. Piątek – Stare Piaski – Piaski Bankowe,
 - 105001E Wewiórz – gr. gm. Bedlno – Zakrzew – Leśniczówka – Sobocka Wieś,
 - 105002E Zakrzew – Sobota,
 - 105003E Walewice – Piotrowice,

- 105004E Chruślin Kościelny – Traby,
 - 105005E Chruślin Kościelny – Chruślin Nowy,
 - 105006E Piotrowice – Wojewodza – Stanisławów – gr. gm. Głowno – Władysławów Bielawski,
 - 105007E Bielawy - Marywil,
 - 105008E Bielawy – Zgoda – gr. gm. Głowno – Helenów,
 - 105009E Psary - gr. gm. Głowno – Boczek Zarzeczny,
 - 105010E Waliszew – Skubiki - gr. gm. Głowno – Chlebowice,
 - 105011E Waliszew Stary - gr. gm. Głowno – Mięsośnia,
 - 105012E Waliszew Stary - gr. gm. Głowno – Dąbrowa,
 - 105013E Wola Gosławska – Bogumin - gr. gm. Głowno – Dąbrowa,
 - 105014E Trzaskowice – Janinów,
 - 105015E Emilianów – Drogusza – Trzaskowice,
 - 105016E Łazin – Emilianów – Helin,
 - 105017E Borówek – Helin – Marywil,
 - 105018E Łazin – Borów,
 - 105019E Łazin – Dębina,
 - 105020E Oszkowice – Orenice - gr. gm. Piątek,
 - 105021E Oszkowice – Żdżary – Wola Gosławska,
 - 105022E Oszkowice – Stare Piaski - gr. gm. Piątek – Jasionna,
 - 105023E Piaski Bankowe - gr. gm. Piątek – Jasionna,
 - 105024E Piaski Bankowe - gr. gm. Głowno – Helenów,
- d) klasy funkcjonalno-techniczne dróg układu uzupełniającego wymagają określenia ustaleniami planów miejscowych w zależności od aktualnego stanu własności dróg,
- e) do układu uzupełniającego zakłada się włączenie niektórych dróg nie zaliczonych do dróg publicznych a posiadających charakter dróg publicznych z propozycją zaliczenia ich do publicznych dróg gminnych (wg rysunku studium);
- 3) kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg nastąpi poprzez:
- modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych a w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
 - utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji;
- 4) kształtowanie układu obsługującego zwarte ciągi zabudowy wsi oparte będzie o:
- istniejące drogi publiczne pełniące funkcje ulic,
 - istniejące ogólnodostępne drogi wewnętrzne poprzez ich modernizację,
 - projektowane drogi w obszarach nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej;
- 5) w granicach pasów drogowych ulic i dróg zakłada realizację ścieżek rowerowych (wydzielonych lub oznaczonych na jezdni) wg zapotrzebowania ze szczególnym uwzględnieniem połączeń turystycznych w obszarze chronionego krajobrazu;
- 6) na obszarze gminy przebiegają szlaki turystyczne:
- a) „łódzki szlak konny” (o przebiegu wg rysunku studium) odcinki:
- Ktery - Walewice,
 - Wola Rogozińska – Walewice,
 - Nieborów – Walewice,
 - Bratoszewice – Stanisławów,
- b) rowerowy „szlak bursztynowy” przebiegający drogami: Nr 2717E z kierunku Zdun, Nr 2734E do Walewic, Nr 2736E do Borówka, Nr 2737 do Borowa, Nr 2736 do Łazina i dalej przez Orenice Kolonię do Piątku,
- c) samochodowe:
- „szlak bursztynowy” przebiegający drogami: Nr 2717E ze Zdun przez Sobotę do Orłowa, Nr 2736 do Borowa i Oszkowic, dalej drogą wojewódzką Nr 703 do Piątku
 - „szlak romański” z trasą pokrywającą się z drogą wojewódzką Nr 703 z Łowicza do Piątku.

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

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

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

Rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:

- utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
- dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
- rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy;

1) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych przewiduje się:

- a) budowę stacji energetycznej 110/15kV w rejonie wsi Stare Piaski (strefa przemysłowo-usługowa w rejonie węzła A1) zasilanej projektowanym odgałęzieniem linii 110kV Łowicz-Kutno z proponowanym przebiegiem równoległym do autostrady A1 (stacja obsługująca rejon gminy Piątek i Bielawy),
- b) dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy w terenach projektowanej zabudowy,
- c) dopuszczenie ustaleniami planu miejscowego, realizacji turbin wiatrowych na terenach wsi Trzaskowice i Piaski Bankowe w obrębie wyznaczonych stref ochronnych,
- d) w obszarze ograniczonym strefą ochronną dopuszczalne jest lokalizowanie (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych,
- e) dopuszczenie przeznaczenie terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej w strefach R2 i R3 za wyjątkiem obszarów położonych w granicach obszaru NATURA 2000;

2) zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo:

- a) sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia wyprowadzona z Łowicza do Kutna z odgałęzieniem do Orłowa i dalej wzdłuż drogi Nr 2736E i 2738E do rejonu wsi Stare Piaski ze stacją redukcyjną z wysokiego na średnie ciśnienie (strefa przemysłowo-usługowa przy węźle A1), stacja obsługująca rejon gminy Piątek, Bedlno i Bielawy,
- b) sieć rozprowadzająca średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnej z wydłużeniem sieci do zabudowy wsi na obszarze gminy,
- c) wariantowo, sieć średniego ciśnienia oparta o stację redukcyjną gazu w Łowiczu lub w Głownie (przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i materiałów) z rezygnacją realizacji stacji redukcyjnej wysokiego na średnie ciśnienie;

- 3) rozwój systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
 - a) modernizację istniejących kotłowni w obiektach użyteczności publicznej i zakładach produkcyjnych z wprowadzaniem urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin a docelowo opalanych gazem,
 - b) preferowanie w realizowanych obiektach przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne;
- 4) rozwój telekomunikacji i informatyzacji obejmować będzie:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
 - b) włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
 - c) dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
 - d) rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
 - e) dogęszczanie sieci do abonentów,
 - f) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniące środowisko zamieszkania,
 - g) budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w celu upowszechnienia dostępu do internetu;
- 5) system zaopatrzenie w wodę zakłada:
 - a) oparcie zaopatrzenia w wodę o zasilanie z ujęć wody w Waliszewie, (jedna studnia), w Trabach (dwie studnie) i w Oszkowicach (dwie studnie),
 - b) wspomaganie komunalnych systemów zaopatrzenie w wodę ujęciami zakładowymi w miejscowościach: Sobota (ferma), Sobota (gorzelnia), Walewice (Stadnina Koni z zabudową wielorodzinną), Brzozów (ferma), Brzozów (d. olejkarnia), Marywil (d. szkoła), Borów (SHR), Rulice (Szpital w Stanisławowie),
 - c) zaopatrzenie w wodę niektórych miejscowości w oparciu o ujęcia położone poza obszarem gminy Bielawy:
 - fragment południowy wsi Psary i wieś Skubiki z gminy Głowno,
 - fragment wsi Leśniczówka z gminy Zduny,
 - wsie Zakrzew i Przewiska z gminy Bedlno,
 - d) zasilanie pojedynczych siedlisk zabudowy rozproszonej w oparciu o własne studnie,
 - e) utrzymanie istniejących sieci grupowych połączonych w jeden system,
 - f) wykonywanie zapasowych odwiertów na ujęciach wody,
 - g) zastosowanie rozwiązań technicznych mających na celu ochronę przed skażeniami i zapewnienia niezawodności ich funkcjonowania;
- 6) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, rozwój systemów obejmie budowę podstawowego układu sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w tym:
 - a) modernizację oczyszczalni ścieków w Walewicach i Borowie,
 - b) budowę sieci i oczyszczalni ścieków dla wsi Bielawy i Sobota,
 - c) w miarę uzyskiwania odpowiedniej wielkości spływu ścieków, realizację sieci i oczyszczalni dla kolejnych miejscowości (zespołów miejscowości),
 - d) promowanie budowy oczyszczalni przydomowych w obrębie gospodarstw rolnych,
 - e) rozwój sieci kanalizacyjnych w pozostałych miejscowościach (fragmentach miejscowości) nastąpi z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - stanu rozproszenia zabudowy,
 - występowania obiektów podlegających szczególnej ochronie,
 - kosztów przesyłu ścieków i ich koncentracji,

- projektowania w obszarach dostatecznej liczby siedlisk nierolniczych, lub siedlisk rolniczych pozbawionych odpowiedniego zaplecza gruntów rolnych, w których może odbywać się utylizacja ścieków (rozsączkowanie) przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - ukształtowania się relacji cen sieci i urządzeń lokalnych na korzyść sieci i urządzeń komunalnych;
- 7) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych, ukierunkowany będzie na wykonywaniu separatorów w rejonie źródeł powstawania zanieczyszczeń lub na wylotach realizowanych kanałów deszczowych;
- 8) usuwanie odpadów będzie realizowane:
- a) w oparciu o projektowany zakład zagospodarowania odpadów komunalnych wyposażony w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów, pełniący funkcję regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych,
 - b) na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - c) z zastosowaniem selektywnym gromadzeniu i postępowaniu zgodnym z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych,
 - d) w oparciu o umowy z firmami specjalistycznymi obsługującymi obszar gminy.

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

Rolnictwo.

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

Obszary zabudowy B2 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości stada produkcji zwierzęcej do parametrów określonych w rozdziale 3.3 tekstu.

Zakłada się, że na obszarze gminy wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 160DJP na obszarach przyrodniczo-chronionych. Realizacja obiektów o wielkości powyżej 160DJP poza obszarami chronionymi jest dopuszczalna pod warunkiem dokonania szczegółowych analiz wpływu na środowisko w tym wpływu na obszary chronione. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową budynkami.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:

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

Lasy.

Obszary rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL 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.

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- a) tereny dróg powiatowych, gminnych i dróg wewnętrznych proponowanych do zaliczenia jako drogi publiczne, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tereny istniejących szkół domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, świetlic i boisk sportowych,
 - c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęć wody i oczyszczalni ścieków.
- Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru gminy.

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- a) obszary pasa drogowego autostrady A1,
- b) obszary pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 703,
- c) obszary pasów drogowych niektórych dróg powiatowych stanowiących bezpośrednie połączenie gminy z sąsiednimi gminami oraz siedzibą powiatu.

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

Nie wyznacza się terenów dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przyjętej polityki rozwoju przestrzennego.

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

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

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze gminy Bielawy wyznacza się obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych:

- w miejscowości Bielawy obejmujący historyczny plac rynku,
- w miejscowości Sobota obejmujący historyczny plac Zawiszy Czarnego z cmentarzem przykościelnym i kościołem przy ul. Parkową.

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

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących, skutkuje koniecznością doprowadzenia obydwu dokumentów do zgodności. Zamiar sporządzenia zmian planów miejscowych dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach planu jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a w tym:

- nowych terenów promowanych pod zabudowę zagrodową w obszarach B2 i B3,
- oferty terenów promowanych po rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych (P),
- nowych terenów promowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (B1),
- terenów zabudowy fermowej (obszary PR i B3,PR).

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

Zagrożenie powodziowe stwarzają rzeki Bzura i Mroga. Na rysunku studium określono granice:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%).
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%).
- obszarów w dolinie rz. Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (02%).
- zasięgu zalewu bezpośredniego wodą rzeki Mrogi o prawdopodobieństwie 1%

Granice powyższe wymagają uszczegółowienia na rysunkach planów miejscowych w oparciu o mapy zagrożeń powodziowych oraz sytuację wysokościową terenu.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie, wymagane jest wprowadzenie ustaleń planów miejscowych, zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.

Na terenie gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami szczególnymi. Obiektami o tym charakterze są wpisane do ewidencji zabytków czynne cmentarze parafialne z kwaterami wojennymi oraz nieczynne cmentarze historyczne (wojenne i inne).

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

Nie wyznacza się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, lub remediacji. Tereny składowisk odpadów zakładu zagospodarowania odpadów komunalnych w Piaskach Bankowych podlegał będzie rekultywacji o kierunku określonym w trybie przepisów odrębnych.

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte i strefy ochronne od tych terenów.

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się na obszarze gminy szczególnych obszarów problemowych.

5. Synteza i wnioski.

5.1. Synteza ustaleń studium.

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

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

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod zabudowę mieszkaniową wyłącznie w istniejących ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej. Dysproporcje terenów budowlanych na obszarach wsi w stosunku do prognoz demograficznych są uzasadnione następującymi założeniami:

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

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) miejscowość Bielawy jako centrum wielofunkcyjne gminy,
- b) miejscowości Sobota Waliszew i Oszkowice to wsie rozwojowe wspomagające ośrodek gminny w zakresie usług,
- c) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do drogi wojewódzkiej oraz węzła "Piątek" na autostradzie A1,
- d) utrzymania rolnictwa jako podstawowej funkcji gminy „ziemskiej” z zabudową wielofunkcyjną, ograniczoną do istniejących pasm zabudowy historycznie ukształtowanej,
- e) rozwoju funkcji leśnictwa poprzez ochronę istniejących kompleksów leśnych oraz zalesianie gruntów porolnych i rolnych o najniższej bonitacji,
- f) modernizacji sieci dróg,
- g) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym:
 - budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjną wspólną dla gminy Bedno, Piątek i Bielawy, lub wariantowo sieci średniego ciśnienia z Łowicza lub Główna,
 - budowa gazociągów średniego ciśnienia rozprowadzających gaz od stacji redukcyjnej gazu w rejonie wsi Oszkowice (strefa produkcyjno-usługowa) do odbiorców,
 - rozbudowa istniejących i budowa nowych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach promowanych do zabudowy (Bielawy i Sobota),
- h) ochrony środowiska w tym:
 - zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu obejmującego dolinę rzeki Bzury i Mrogi,
 - siedlisk i ostoi ptaków w obszarach NATURA-2000,
 - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy,
- i) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie polityki rozwoju przestrzennego w STUDIUM ustalono między innymi:

- a) tereny dla których samorząd zamierza sporządzić plan miejscowy dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w tym:
 - obszary pasów drogowych Autostrady A1 i drogi wojewódzkiej Nr 703,
 - obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Poniższe wielkości charakteryzują wielkości stref o różnych kierunkach rozwoju.

Symbole strefy	Główne kierunki rozwoju	Pow. w 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, 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, zakrzaczzeniami 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
		16387	100

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

W obszarach tych:

- utrzymano dotychczasową formę użytkowania terenu w przewadze na użytkach zielonych, gruntach rolnych i lasach,
- dopuszczono zalesianie gruntów ornych najniższych klas bonitacyjnych,
- wykluczono zalesianie łąk w dolinach rzek,
- wykluczono zabudowę na terenach rolnych,
- wykluczono budowę kaskad na rz. Bzurze o wysokości powyżej 0,5 m,
- dopuszczono realizację zbiorników wodnych na dopływach rz. Bzury o niskiej retencji przy zachowaniu warunków ochrony środowiska w obszarach NATURA 2000,
- ograniczono zabudowę do ukształtowanych historycznie pasm zabudowy zagrodowej.

W zakresie najważniejszych zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego:

- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój sfery produkcyjno-usługowej,
- wytypowano znaczne tereny, które mogą być przeznaczone do zalesienia, dające możliwość osiągnięcia wskaźnika lesistości,
- wyznaczono strefy ochronne i obszary, na których dopuszczalne jest przeznaczenie terenu pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, łącznie ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

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

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

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

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą a w szczególności uczynienie obiektów i obszarów zabytkowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarach NATURA 2000 z ograniczeniem zabudowy w tych obszarach,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do istniejących dróg już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie system dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacja kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarach nie występują,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie podstawowych elementów zaopatrzenia w wodę z koniecznością rozbudowy systemu.

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” rozwój gminy nie wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Określone planami miejscowymi oraz istniejącymi zwartymi strukturami zabudowy zagrodowej tereny, są wystarczające dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w siedliskach rolniczych a na zasadzie dopuszczenia dla realizacji sporadycznej zabudowy jednorodzinnej.

Ukształtowane pasma zabudowy przy drogach utwardzonych z sieciami elektroenergetycznymi i wodociągowymi nie wymagają znaczących środków inwestycyjnych dla podniesienia standardów uzbrojenia terenów budowlanych.

5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

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

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

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

- a) formuły polityk rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,
- b) w obszarach promowanych do zabudowy obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych,
- c) linie podziału obszaru gminy na tereny struktury przestrzennej, o odmiennych politykach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
 - lokalnych warunków fizjograficznych,
 - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- d) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,

- e) przy kształtowaniu drogi w planie dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- f) użyte między innymi określenia w treści studium dotyczące warunku dominującej formy zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów jest wymagana w co najmniej 65% udziale powierzchni użytkowej lub na powierzchni terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania,
- g) wskazane dwa kierunki rozwoju przestrzennego dla jednego obszaru należy rozumieć jako dopuszczenie zagospodarowania wg obydwu kierunków zamiennie,
- h) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.