

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 22 marca 2024 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Wieliszew oraz planów miejscowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023” oraz opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Wieliszew wyniki przedstawione w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023”.

§ 2. 1. Stwierdza się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalone uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r jest nieaktualne. Należy opracować plan ogólny gminy Wieliszew.

2. Stwierdza się, że większość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obowiązujących obecnie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieaktualna. Niezbędna jest aktualizacja zapisów i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszystkich sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz większości sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały nr. .../.../2024
Rady Gminy Wieliszew
z dniamarca 2024 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WIELISZEW W LATACH 2020-2023



**Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
ocena postępu opracowania planów miejscowych,
wieloletni plan ich sporządzania.**

**Analizę przygotowano
w Referacie Gospodarki Przestrzennej,
Geodezji i Nieruchomości
Urzędu Gminy Wieliszew**

Wieliszew, styczeń 2024 r.

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020 – 2023 jest art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zgodnie z którym: „ust.

1. *W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”*

Ustawą z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw opublikowaną 24 sierpnia 2023 roku (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wprowadzono istotne zmiany w systemie planowania przestrzennego na poziomie gmin. Część przepisów obowiązuje od dnia wejścia w życie powyższej ustawy to jest od 24 września 2023 roku, inne zgodnie z art. 78 wejdą w życie z początkiem 2025 i 2026 roku. Główną zmianą jest wprowadzenie przez ustawę nowego aktu prawa miejscowego jakim jest plan ogólny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawodawca zobligował samorządy gminne do sporządzenia planu ogólnego do końca 2025 roku. Pojawia się też nowy dokument planistyczny - zintegrowany plan inwestycyjny sporządzany na wniosek inwestora. Jednak należy zauważyć, iż do czasu sporządzenia planu ogólnego nadal obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego analizy należy dokonać. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) : „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, (...) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”, dlatego w opracowaniu w przypadku suikzp zastosowano dotychczasowy stan prawny ustaw.

1.2. Cel i zakres analizy

Poniższa analiza sporządzona została w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie jest podsumowaniem zmian w przestrzeni gminy Wieliszew, które zaszły w latach 2020 - 2023, a także podsumowaniem przydatności uchwalonych dokumentów planistycznych pod względem kształtowania ładu przestrzennego na terenie gminy Wieliszew.

Zakres merytoryczny analizy określa art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie oceniono zawartość aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych biorąc pod uwagę głównie wymogi wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Przeanalizowano stan planistyczny na terenie gminy Wieliszew. Analizie poddano także wydane w latach 2020 – 2023 decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Pod uwagę wzięto również złożone wnioski o sporządzenie bądź zmianę planów miejscowych i studium od 2020 roku.

2. ANALIZA STANU PLANISTYCZNEGO GMINY WIELISZEW

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę rozwoju przestrzennego gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Przedstawia wizję oraz cele rozwoju przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego, wobec czego nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium winno być uchwalane dla obszaru całej gminy, ponieważ w fazie przygotowania powstaje konieczność sporządzenia wielu analiz i uwarunkowań, które mają istotny wpływ na ostateczny kształt dokumentu. Jeśli dokument sporządza się dla obszaru całej gminy, to studium zawiera kompletną informację przestrzenną, dotyczącą całej jednostki terytorialnej.

Studium składa się z dwóch części: tekstowej i graficznej. Wymagany zakres studium określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2021. poz. 2405). Wcześniej obowiązywało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowymi zadaniami studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowanie kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych,
- promocja gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew zostało uchwalone 19 października 2018 roku uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew. Uchwała ta stanowiła tzw. kontynuację prac nad Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew przyjętego uchwałą Nr XXXVII/373/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 grudnia 2013 roku w zakresie obszaru Łęgów Wieliszewskich w związku z wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2016 roku (Sygn. Akt. IV SA/Wa 2599/00016).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera diagnozę (uwarunkowania) zagospodarowania przestrzennego oraz określa politykę rozwojową w zakresie zagospodarowania przestrzennego (kierunki).

Zapisy studium umożliwiają dalszy rozwój gminy poprzez wskazanie w nim terenów przewidzianych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i przemysłowej wraz z infrastrukturą techniczną.

W dniu 31 maja 2021 roku w związku z licznymi wnioskami mieszkańców Rada Gminy podjęła uchwałę nr XXXI/316/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew”

Obowiązujące studium wykazywało braki formalne. Studium nie zawierało bilansu zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, który zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7. lit. d, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinien zostać uwzględniony przy wyznaczaniu terenów inwestycyjnych. Zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno – prawnymi bilans jest elementem wymaganym przy opracowaniu i każda, nawet niewielka zmiana dokumentu ingerująca w tereny przeznaczone pod zabudowę, wiąże się z koniecznością jego opracowania dla obszaru całej gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zapisów obecnego studium, w szczególności w kontekście zmienionych przepisów prawnych, urbanizacji obszaru gminy oraz zmian zachodzących w najbliższym regionie, wniosków mieszkańców o zmianę przeznaczenia jak również w świetle zmian Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętych uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., gdzie w stosunku do obecnie obowiązującego studium usunięto z obowiązującego planu fragment trasy tzw. Olszynki Grochowskiej, zasadne było przystąpienie do opracowania nowego studium dla całego obszaru gminy.

Rozpoczęto procedurę sporządzania studium lecz w okresie dwóch lat nie udało się wystąpić o wymagane uzgodnienia, dlatego w związku ze zmianą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i niespełnieniem wymagań określonych w art. 65 ww. ustawy aby móc kontynuować prace nad studium, należy zaprzestać prac planistycznych związanych ze zmianą.

W związku z powyższym i w świetle wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązku w dniu 22 listopada 2023 r. Rada Gminy Wieliszew podjęła uchwałę nr LXV/624/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy Wieliszew.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami opracowanie planu ogólnego jest zadaniem obligatoryjnym, wprowadzonym treścią ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zauważa się także, iż plan ogólny powinien być spójny ze strategią rozwoju gminy. **Uchwała intencyjna umożliwiła rozpoczęcie prac nad projektem planu ogólnego i przygotowanie dokumentu w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w terminie wskazanym ustawą, to jest do 31 grudnia 2025 r.**

2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

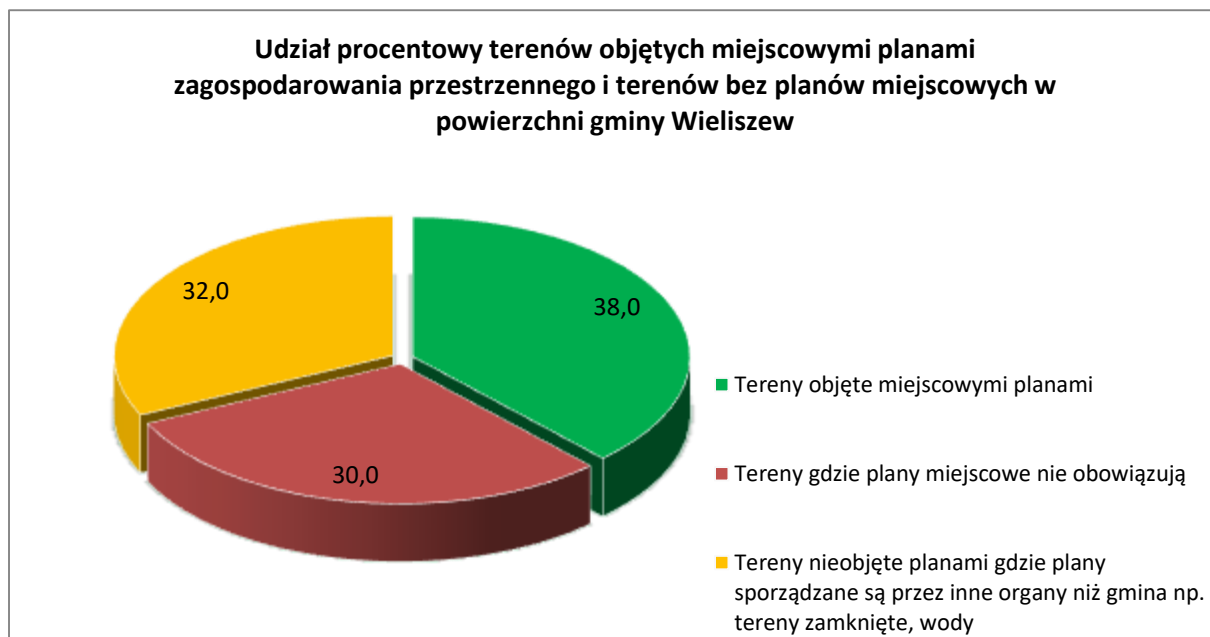
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisów art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego i należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP wymienionych w rozdziale III Konstytucji RP.

Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania są znaczące zarówno dla gminy, dla właścicieli nieruchomości jak i inwestorów:

- określenie w planach zagospodarowania rozwiązań układu komunikacyjnego, powoduje zabezpieczenie odpowiednich terenów na rozbudowę układów dotychczasowych, budowę nowych oraz rezerwowanie terenów dla potrzeb rozbudowy infrastruktury technicznej, służącej obsłudze zainwestowanych terenów,
- zarezerwowane tereny należy wykupić i wypłacić odpowiednie odszkodowanie przewidziane w art.98 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy, które kształtują ład przestrzenny zabudowy,
- określenie norm w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych,
- plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie terenów chronionych i objętych zakazem zabudowy,
- jedynie poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu stosownych zgód w trakcie sporządzania planu można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obecnie na terenie gminy Wieliszew obowiązują 122 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar około 4100 ha, co stanowi około 38 % powierzchni Gminy Wieliszew.

Miejscowymi planami nie objęto jeszcze 30 % powierzchni gminy Wieliszew. Na obszarze około 32 % powierzchni gminy sporządzenie planów miejscowych nie należy do zadań własnych gminy, są to np. tereny zamknięte.



Wykres nr 1: Udział terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i bez planów w powierzchni gminy.

Tabela nr 1: Obowiązujące na terenie Gminy Wieliszew miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	TYTUŁ PLANU	UCHWAŁA RADY GMINY WIELISZEW	PUBLIKACJA
Opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.			
1.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 245/XXIII/97 z dnia 12 maja 1997r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 33 poz. 106 z 1997 r.
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew gmina Wieliszew	Nr 246/XXIII/97 z dnia 12 maja 1997r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 33 poz. 107 z 1997 r.
3.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 247/XXIV/97 z dnia 1 lipca 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43 poz. 150 z 1997 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzyszew gmina Wieliszew	Nr 248/XXIV/97 z dnia 1 lipca 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43 poz. 151 z 1997 r.
5.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 264/XXVI/97 z dnia 3 września 1997r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 54 poz. 179 z 1997 r.
6.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 276/XXVII/97 z dnia 26 listopada 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 5 poz. 20 z 1998 r.
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Góra gmina Wieliszew	Nr 294/XXIX/98 z dnia 10 marca 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 77 z 1998 r.
8.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Janówek gmina Wieliszew	Nr 301/XXX/98 z dnia 16 kwietnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 31 poz. 98 z 1998 r.
9.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 302/XXX/98 z dnia 16 kwietnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 31 poz. 99 z 1998 r.
10.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 16/11/98 z dnia 17 listopada 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 2 poz. 9 z 1999 r.
11.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 70/VII/99 z dnia 27 kwietnia 1999r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 67 poz. 2182 z 1999 r.
12.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew	Nr 73/VIII/99 z dnia 2 czerwca 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 67 poz. 2183 z 1999 r.
13.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Krubin	Nr 74/VIII/99 z dnia 2 czerwca 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 67 poz. 2184 z 1999 r.
14.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Skrzyszew	Nr 75/VIII/99 z dnia 2 czerwca 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 67 poz. 2185 z 1999 r.

15.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski w rejonie ul. Kościelnej i granic gminy	Nr 147/XI/99 z dnia 28 grudnia 1999r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 13 poz. 95 z 2000 r.
16.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski – centrum (część A)	Nr 192/XIII/2000 z dnia 4 kwietnia 2000r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 54 poz. 567 z 2000 r.
17.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski – centrum (część B)	Nr 205/XV/2000 z dnia 16 czerwca 2000 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 88 poz. 882 z 2000 r.
18.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew (część A)	Nr 206/XV/2000 z dnia 16 czerwca 2000r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 88 poz. 883 z 2000 r.
19.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski – centrum (część C)	Nr 226/XVI/2000 z dnia 5 września 2000r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1194 z 2000 r.
20.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Łajski w rejonie ul. Fabrycznej	Nr 261/XIX/01 z dnia 8 lutego 2001r	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1650 z 2001 r.
21.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew	Nr 262/XIX/01 z dnia 8 lutego 2001r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1651 z 2001 r.
22.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew	Nr 263/XIX/01 z dnia 8 lutego 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1652 z 2001 r.
23.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew ul. Niepodległości – Jezioro Wieliszewskie	Nr 264/XIX/01 z dnia 8 lutego 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1653 z 2001 r.
24.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Łajski	Nr 265/XIX/01 z dnia 8 lutego 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 1654 z 2001 r.
25.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew	Nr 302/XXI/2001 z dnia 5 czerwca 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 178 poz. 2890 z 2001 r.
26.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Janówek	Nr 303/XXI/2001 z dnia 5 czerwca 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 178 poz. 2891 z 2001 r.
27.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na	Nr 304 /XXI/2001 z dnia 5 czerwca	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego

	obszarze wsi Skrzyszew gm. Wieliszew w rejonie ulic: Nowodworskiej, Szkolnej i Polnej w obszarze położonym w rejonie ul. Polnej	2001 r.	Nr 178 poz. 2892 z 2001 r.
28.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew w rejonie ul. Modlińskiej, gm. Wieliszew	Nr 342/XXIV/01 z dnia 28 grudnia 2001r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 54 poz. 1138 z 2002 r.
29.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Olszewnica Stara – obszar północny	Nr 365/XXVI/02 z dnia 19 kwietnia 2002r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 178 poz. 3981 z 2002 r.
30.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Olszewnica Stara – obszar południowy (część B)	Nr 366/XXVI/02 z dnia 19 kwietnia 2002r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 178 poz. 3982 z 2002 r.
31.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew	Nr 370/XXVII/02 z dnia 18 czerwca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 236 poz. 6031 z 2002 r.
32.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wieliszew w rejonie ul. Podgórznej	Nr 394/XXIX/02 z dnia 8 października 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 314 poz. 8391 z 2002 r.
33.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi: Janówek, Góra, PAN Góra (Jezioro Góra)	Nr 49/VI/03 z dnia 29 kwietnia 2003r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 191 poz. 4825 z 2003 r.
34.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Kępa Kikolska	Nr 105/XI/03 z dnia 21 października 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 313 poz. 9648 z 2003 r.
35.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski (działki nr 10w. 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6) gm. Wieliszew	Nr 107/XI/03 z dnia 21 października 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 313 poz. 9650 z 2003 r.
36.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Janówek, gmina Wieliszew	Nr 117/XII/03 z dnia 18 listopada 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 31 poz. 957 z 2004 r.
37.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania . przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczące obszaru wsi Wieliszew – Kwietniówka gm. Wieliszew – cmentarz	Nr 118/XII/03 z dnia 18 listopada 2003r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 31 poz.958 z 2004 r.
38.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wieliszew gmina Wieliszew	Nr 119/XII/03 z dnia 18 listopada 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 31 poz. 958 z 2004 r.
39.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wieliszew gmina Wieliszew	Nr 132/XIV/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 59 poz.1508 z 2004 r.
	zmiana miejscowego planu	Nr 133/XIV/03 z dnia	Dziennik Urzędowy Województwa

40.	zagospodarowania przestrzennego wsi Janówek, gmina Wieliszew	30 grudnia 2003 r.	Mazowieckiego Nr 59 poz. 1509 z 2004 r.
41.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Skrzyszew – Poniatów.	Nr 182/XVIII/04 z dnia 22 czerwca 2004r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 236 poz. 6350 z 2004 r.
42.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew	Nr 183/XVIII/04 z dnia 22 czerwca 2004r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 236 poz.6351 z 2004 r.
43.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącej obszaru miejscowości Skrzyszew (w rejonie ul. Kościelnej i Nowodworskiej) gm. Wieliszew	Nr 154/XVI/04 z dnia 27 kwietnia 2004r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 236 poz. 6352 z 2004 r.
44.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzyszew (w rejonie ul. Polnej) gmina Wieliszew	Nr 197/XX/04 z dnia 7 września 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 299 poz. 8213 z 2004 r.
45.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącej obszaru wsi Skrzyszew (w rejonie ul. Szkolnej)	Nr 198/XX/04 z dnia 7 września 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 299 poz. 8214 z 2004 r.
46.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Janówek	Nr 290/XXVII/05 z dnia 21 czerwca 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 201 poz. 6616 z 2005 r.
Opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.			
47.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Janówek gmina Wieliszew	Nr 307/XXIX/05 z dnia 15 listopada 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 26 poz. 849 z 2006 r.
48.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sikory w gminie Wieliszew	Nr 310/XXIX/05 z dnia 15 listopada 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 26 poz. 850 z 2006 r.
49.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Janówek dotyczącego (Zacisze), gm. Wieliszew	Nr 353/XXXIII/06 z dnia 21 marca 2006 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 124 poz. 4061 z 2006 r.
50.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Góra i Janówek gm. Wieliszew	Nr 393/XXXVI/06 z dnia 20 czerwca 2006r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 184 poz. 7092 z 2006 r.
51.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara gm. Wieliszew	Nr 396/XXXVI/06 z dnia 20 czerwca 2006r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 184 poz. 7093 z 2006 r.

52.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Komornica	Nr 418/XXXVIII/06 z dnia 10 października 2006 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 269 poz. 10567 z 2006 r.
53.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Łajski	Nr 41/IX/07 z dnia 12 czerwca 2007r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 224 poz. 6498 z 2007 r.
54.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Krubin	Nr 44/IX/07 z dnia 12 czerwca 2007r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 224 poz. 6499 z 2007 r.
55.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Kałuszyn	Nr 45/IX/07 z dnia 12 czerwca 2007r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 224 poz. 6500 z 2007 r.
56.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Komornica	Nr 46/IX/07 z dnia 12 czerwca 2007r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 224 poz. 6501 z 2007 r.
57.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej i Niepodległości)	Nr 108/XV/08 z dnia 26 lutego 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 82 poz. 2936 z 2008 r.
58.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew	Nr XXX/253/09 z dnia 16 czerwca 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 146 poz. 4439 z 2009 r.
59.	zmiana mpzp gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Łajski, gmina Wieliszew, uchwalonego uchwałą nr 303/XXX/98.Rady Gminy Wieliszew z dnia 16 kwietnia 1998 r.(Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 31 poz.100 oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew	Nr XXX/254/09 z dnia 16 czerwca 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 146 poz. 4439 z 2009 r.
60.	zmiana m.p.z.p gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Góra i Janówek, gmina Wieliszew, uchwałą nr 393/XXXVI/06 .R.G. Wieliszew z dnia 20 czerwca 2006r.	Nr XXXV/319/09 z dnia 1 grudnia 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 56 poz. 819 z 2009 r.
61.	miejscowy plan zagospodarowania części wsi Wieliszew, gmina Wieliszew	Nr XXXIX/355/10 z dnia 30 marca 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz. 2710 z 2010r.
62.	miejscowy planu zagospodarowania dla obszaru wsi Olszewnica Nowa, gmina Wieliszew	Nr XXXVIII/338/10 z dnia 23 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 162 poz. 4013 z 2010 r.

63.	miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru wsi Olszewnica Nowa/Kałuszyn, gmina Wieliszew	Nr XXXVIII/340/10 z dnia 23 lutego 2010 r. Nr XLI/378/10 z dnia 19 maja 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 162 poz. 4015 z 2010 r.
64.	miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Olszewnica Nowa, gmina Wieliszew	Nr XXXVIII/339/10 z dnia 23 lutego 2010 r. Nr XLI/379/10 z dnia 19 maja 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 162 poz. 4014 z 2010 r.
65.	miejscowy plan zagospodarowania gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara , gmina Wieliszew	Nr XXXIX/354/10 z dnia 30 marca 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 162 poz. 4016 z 2010 r.
66.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Kałuszyn /wieś/ Gm. Wieliszew	Nr XLVII/430/10 z dnia 9 listopada 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 26 poz.830 z. 2011 r.
67.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Skrzyszew, gm. Wieliszew	Nr VII/58/11 z dnia 29 marca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz.3926 z. 2011 r.
68.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janówek Pierwszy, gm. Wieliszew	Nr VII/60/11 z dnia 29 marca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz.3927 z. 2011 r.
69.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew na obszarze wsi Łajski – centrum część B)	Nr VII/61/11 z dnia 29 marca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz.3928 z. 2011 r.
70.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew na obszarze wsi Skrzyszew	Nr VIII/70/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 123 poz.3929 z. 2011 r.
71.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągów DN 800 w miejscowości Skrzyszew	Nr XI/88/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 186 poz.5715 z. 2011 r.
72.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągów DN 800 w miejscowości Kałuszyn	Nr XI/89/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 186 poz.5716 z. 2011 r.
73.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągów DN 800 w miejscowości Topolina	Nr XI/90/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 186 poz.5717 z. 2011 r.

74.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągów DN 800 w miejscowości Łajski	Nr XI/87/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 200 poz.6036 z. 2011 r.
75.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew (wieś)	Nr XIII/110/11 z dnia 7 października 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 240* poz.8606 z. 2011 r.
76.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Janówek Pierwszy gmina Wieliszew	Nr XXIII/227/2012 z dnia 13 września 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2012 r. poz.7514.
77.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Skrzyszew (wieś)	Nr XXIII/228/2012 z dnia 13 września 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2012 r. poz.7515.
78.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wieliszew w rejonie ulicy Spokojnej, gmina Wieliszew	Nr XXIX/308/2013 z dnia 26 marca 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 10 maja 2013 r. poz.5557.
79.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) – teren przy Urzędzie Gminy Wieliszew, gm. Wieliszew	Nr XXXIII/342/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2013 r. poz.8823.
80.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) – teren przy Gimnazjum, gm. Wieliszew	Nr XXXIII/343/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2013 r. poz.8824.
81.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew	Nr XLI/415/2014 z dnia 20 marca 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 26 maja 2014 r. poz.5249.
82.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew (rejon ul. Żytniej), gm. Wieliszew	Nr XLIV/444/2014 z dnia 29 maja 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 30 lipca 2014 r. poz.7297.
83.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew – rejon ul. Podgórznej, gm. Wieliszew	Nr XLVI/463/2014 z dnia 11 lipca 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 1 września 2014 r. poz.8176.
84.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew	Nr XII/101/2015 z dnia 1 października 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 listopada 2015 r. poz.9113.

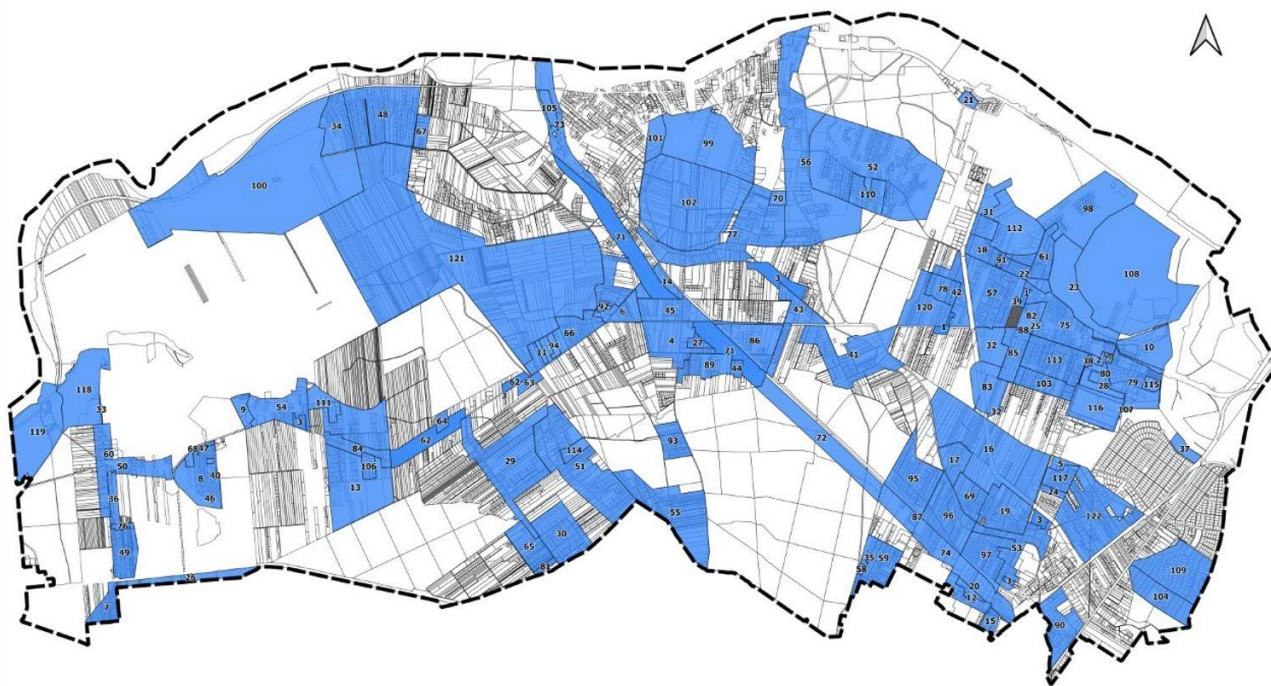
85.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew – rejon ul. Podgórznej, gm. Wieliszew	Nr XXVII/226/2016 z dnia 29 września 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 2 listopada 2016 r. poz.9295.
86.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzyszew (w rejonie ul. Polnej i Nowodworskiej), gm. Wieliszew	Nr XXVIII/236/2016 z dnia 26 października 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 9 grudnia 2016 r. poz.11054.
87.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajsk gmina Wieliszew (działka o nr ewid. 389/5)	Nr XXX/262/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 1 lutego 2017 r. poz. 983.
88.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew gmina Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2)	Nr XXX/263/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 1 lutego 2017 r. poz. 984.
89.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzyszew gmina Wieliszew (w rejonie ul. Polnej)	Nr XXXI/270/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 22 lutego 2017 r. poz. 1793.
90.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew	Nr XXXVIII/339/2017 z dnia 28 lipca 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2017 r. poz. 6994.
91.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gmina Wieliszew	Nr XXXIX/364/2017 z dnia 29 września 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 26 października 2017 r. poz. 9559.
92.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ulicy Słowackiego), gmina Wieliszew	Nr XXXIX/365/2017 z dnia 29 września 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 26 października 2017 r. poz. 9559.
93.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn, gmina Wieliszew	Nr XXXIX/366/2017 z dnia 29 września 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 27 października 2017 r. poz. 9577.
94.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn, gmina Wieliszew	Nr XXXIX/367/2017 z dnia 29 września 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 27 października 2017 r. poz. 9578.
95.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gmina Wieliszew (w rejonie od kanału Bródnowskiego do południowej granicy działki o nr ewid. 381/10)	Nr XLII/397/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 9 lutego 2018 r. poz. 1352.
96.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gmina Wieliszew (w rejonie ulic: Suwalnej, Nowodworskiej i Sikorskiego)	Nr XLV/425/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 czerwca 2018 r. poz. 5809.
97.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gmina Wieliszew (w rejonie ul. Sikorskiego i ul. Akacjowej)	Nr XLV/426/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 czerwca 2018 r. poz. 5810.
98.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gmina Wieliszew (rejon ul. Willowej, ul.	Nr XLV/428/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2018 r. poz. 5591.

	Sosnowej i Jeziora Wieliszewskiego)		
99.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Poddębie, gmina Wieliszew	Nr L/472/2018 z dnia 19 października 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2018 r. poz.11606.
100.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory (obręb Kępa Kikolska), gmina Wieliszew	Nr L/473/2018 z dnia 19 października 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 20 listopada 2018 r. poz.11291.
101.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gmina Wieliszew	Nr L/474/2018 z dnia 19 października 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2018 r. poz.11607.
102.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzyszew, gmina Wieliszew	Nr III/38/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2019 r. poz.1173.
103.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gmina Wieliszew (rejon ul. Podgórnej)	Nr IV/51/2019 z dnia 28 lutego 2019 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2019 r. poz.1173.
104.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów Wieliszew, gmina Wieliszew	Nr VII/88/2019 z dnia 20 maja 2019 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2019 r. poz.7665.
105.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew	XIV/173/2020 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13 marca 2020r., poz. 3327
106.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej)	XXI/227/2020 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 września 2020 r., poz. 9643
107.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew	XXIV/257/2020 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 20 stycznia 2021 r. poz. 510
108.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew i części wsi Wieliszew (obręb PGR) gm. Wieliszew	XXV/264/2020 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 19 marca 2021 r., poz. 2445
109.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew	XXV/265/2020 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 19 marca 2021 r. poz. 2446
110.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew	XXX/301/2021 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 06 lipca 2021 r., poz. 5997
111.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew (teren położony przy ul. Jeziornej)	XXX/302/2021 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 06 lipca 2021 r., poz. 5998
112.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gmina Wieliszew (rejon ul. Leśnej)	XXXII/335/2021 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 10 sierpnia 2021 r., poz. 7121

113.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew	XXXIV/352/2021 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2021 r., poz. 11576
114.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew	XXXIV/353/2021 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2021 r., poz. 11930
115.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon Al. Solidarności), gm. Wieliszew	XLI/410/2022 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 marca 2022 r., poz. 2409
116.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew.	XLIV/440/2022 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 maja 2022 r., poz. 5239
117.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew	XLVIII/474/2022 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2022 r., poz. 11618
118.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew	XLVIII/475/2022 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2022 r., poz. 11619
119.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew	XLVIII/476/2022 Rady Gminy Wieliszew	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2022 r., poz. 11620
120.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej)	LXIII/606/2023 Rady Gminy Wieliszew	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 września 2023 r., poz. 10095
121.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzyszew (w rejonie ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacyjnej)gm. Wieliszew	LXIII/607/2023 Rady Gminy Wieliszew	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 września 2023 r., poz. 10096
122.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap I	LXV/625/2023 Rady Gminy Wieliszew	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 09 stycznia 2024 r., poz. 442

Na rysunku nr 1 przedstawiono zakresy terenowe obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSKOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

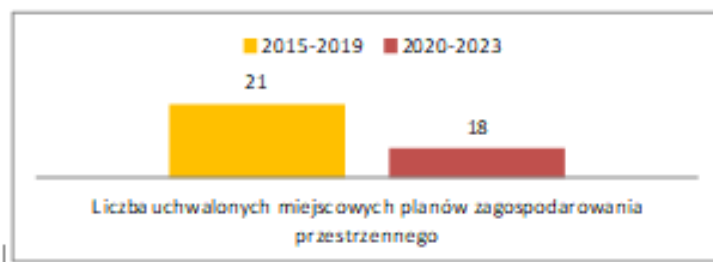


Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

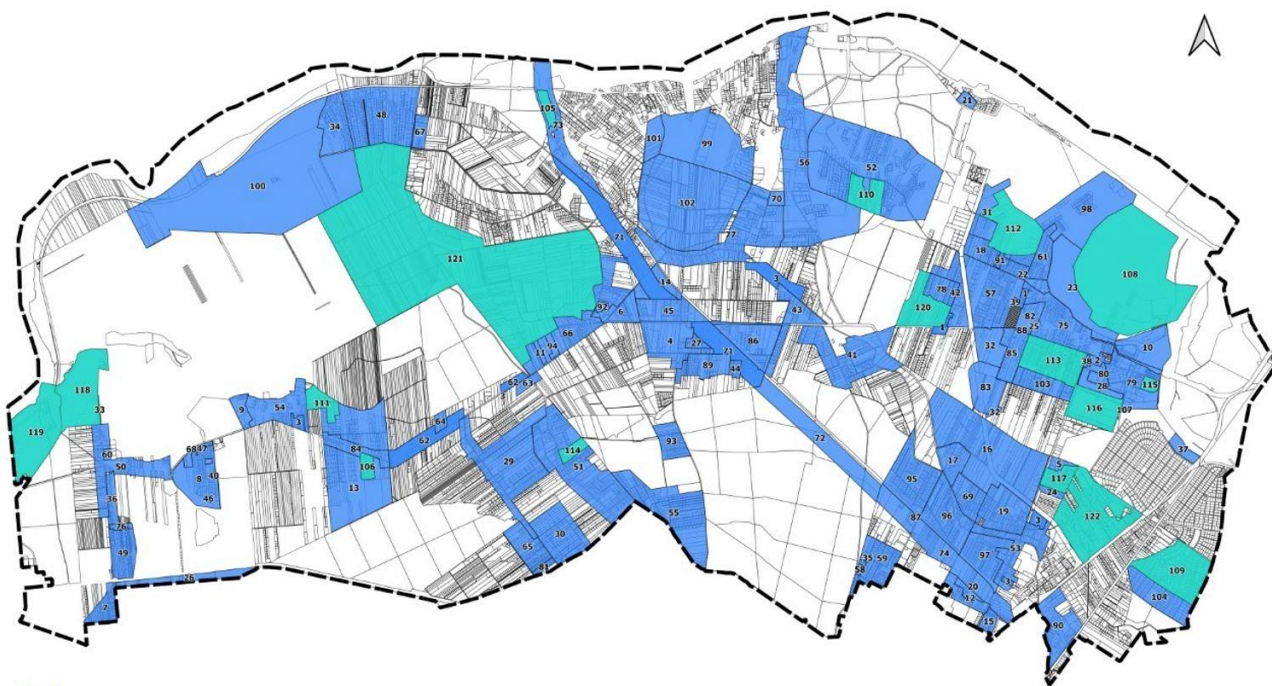
Rysunek nr 1: Obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wieliszew

W okresie od 2020 roku do 2023 roku zostało uchwalonych 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany objęły około 1000 ha (tj. 9 % powierzchni gminy). Najwięcej planów sporządzono dla miejscowości Wieliszew, Michałów-Reginów, Krubin i Góra. Największą powierzchnią objęły obszary miejscowe plany chroniący tereny cenne przyrodniczo dla części wsi Wieliszew (Łęgi Wieliszewskie) oraz dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (w rejonie ul. Kanalowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej)

Należy stwierdzić utrzymanie rozwoju prac planistycznych w porównaniu z pracami planistycznymi w latach 2015- 2019. Dla stale rozwijającej się gminy Wieliszew taka sytuacja jest jak najbardziej pożądana, gdyż umożliwia efektywną realizację zadań własnych i sprawniejsze prowadzenie procesów inwestycyjnych.

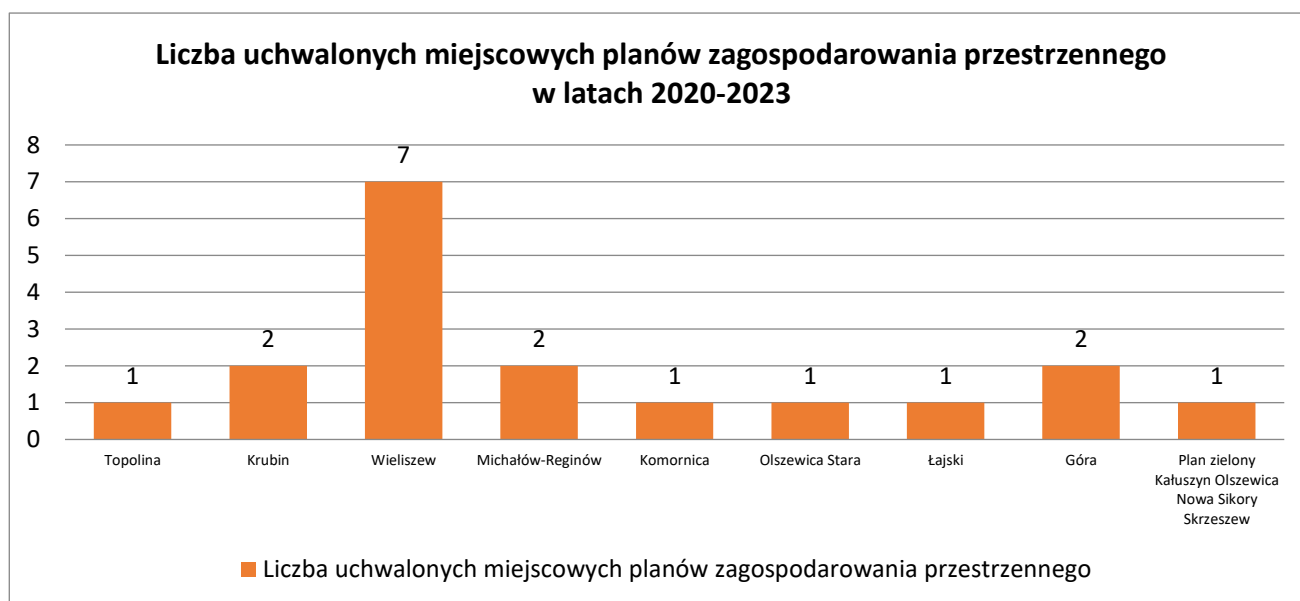


Wykres nr 2: Liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2015-2019 i 2020-2023.



■ Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
■ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2020-2023

Rysunek nr 2: Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2020-2023



Wykres nr 3 : Liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z podziałem na miejscowości w latach 2020-2023

2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Aktualnie trwają prace nad projektami **9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Obszary objęte procedurą planistyczną obejmują łącznie powierzchnię ok 415

ha, co odpowiada 4% powierzchni gminy. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały podjęte w latach 2015 - 2023.

Tabela nr 2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wieliszew, które obecnie są w opracowaniu.

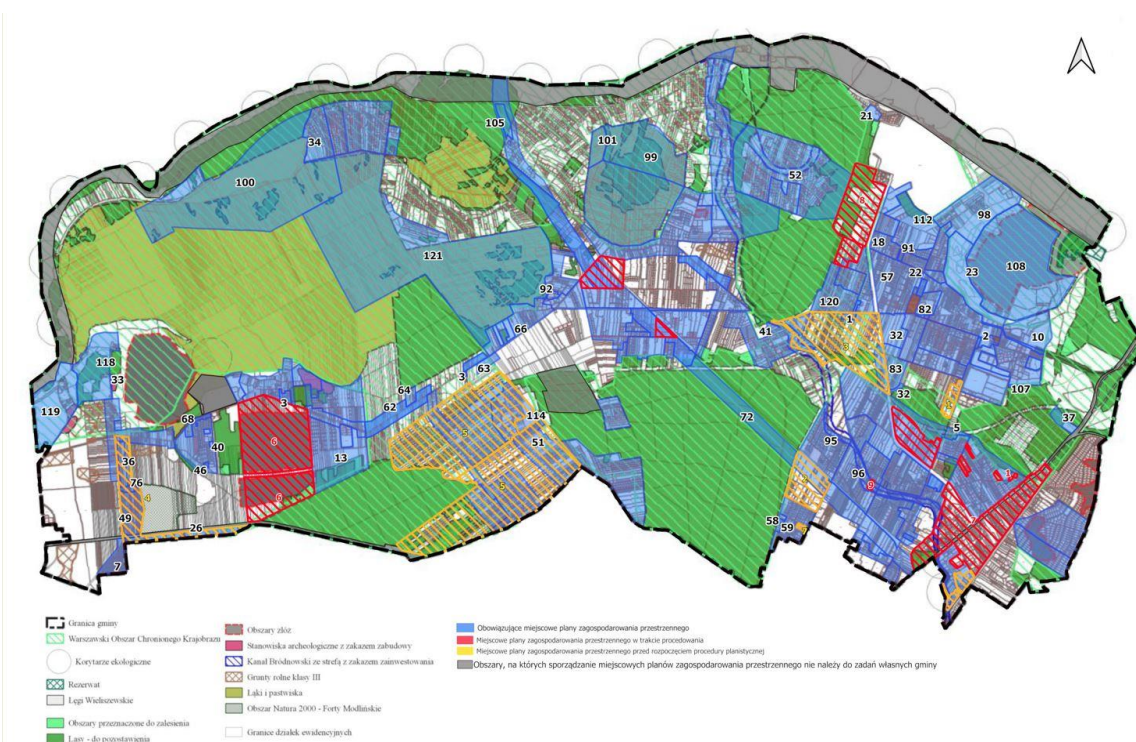
Lp.	Uchwała Rady Gminy Wieliszew	Tytuł Planu	Powierzchnia w ha	Etap procedury planistycznej
1	VII/60/2015 z dn. 28 kwietnia 2015 r. – etap II	dla części wsi Michałów- Reginów, gmina Wieliszew (Rejon ul. Długiej i ul. Głównej) (60)	4,77 ha	Przygotowanie wniosków leśnych po uzyskaniu decyzji starosty dotyczących statusu ochronności lasów
2	XI/94/2015 z dn. 2 września 2015 r.	dla części Łajski rej. ul. Kościelnej i Trasy Wodociągowej	28 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do przesłania do opinii i uzgodnień
3	XLV/430/2018 z dn. 13 kwietnia 2018 r.	dla części wsi Skrzyszew (rej. ul. Spokojnej, Szkolnej i Dojazdowej)	25 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do wyłożenia do publicznego wglądu.
4	XLV/431/2018 z dn. 13 kwietnia 2018 r.	dla części wsi Skrzyszew (rej. ul. Polnej)	4,7 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do wyłożenia do publicznego wglądu.
5	X/86/2015 z dn. 30.06.2015 r. XXVII/224/2016 z dn. 29 września 2016 r.	dla części wsi Wieliszew (rej. ul. Spokojnej)	11,85 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do wyłożenia do publicznego wglądu.
6	XXII/242/2020 z dn. 11 września 2020 r.	dla części wsi Krubin (rejon ul. Nowodworskiej i ul. Szafirowej), gm. Wieliszew	162 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
7	XXII/243/2020 z dn. 11 września 2020 r.	dla części wsi Michałów - Reginów (rejon ul. Nowodworskiej i ul. Warszawskiej), gm. Wieliszew	117 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do wyłożenia do publicznego wglądu.
8	XLI/408/2022 z dnia 24 lutego 2022 r.	dla części wsi Wieliszew (rejon ul. por. Józefa Przedpeńskiego), gm. Wieliszew	56,4 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do wyłożenia do publicznego wglądu.
9	LXI/586/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r.	dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew. (szpital rehabilitacyjny)	0,9 ha	Przygotowywanie projektu mpzp do przesłania do opinii i uzgodnień



■ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania
■ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przed rozpoczęciem procedury planistycznej

Rysunek nr 3: Obszary obecnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wieliszew

Niepokojącym zjawiskiem w gminie Wieliszew jest zainteresowanie możliwościami inwestycyjnymi na terenach chronionych i terenach o szczególnych walorach przyrodniczych. W latach 2018 – 2019 uchwalono pięć miejscowych planów obejmujących tereny z zakazem zabudowy dla obszarów wsi Skrzyszew, Topolina, Poddębie, Sikory (obręb. Kępa Kikolska), Wieliszew (Łęgi Wieliszewskie). Dodatkowo w roku 2023 zakończono procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzyszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacyjowej) dla terenów rolnych, łąk i pastwisk. Trwają także procedury planów miejscowych dla części wsi Wieliszew w rejonie ul. Spokojnej i ul. Przedpełskiego, które w swoich granicach posiadają cenne grunty leśne.



<ul style="list-style-type: none"> ■ Granica gminy ○ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ○ Korytarze ekologiczne ⊠ Rezerwat □ Lega Wieliczowski ■ Obszary przeznaczone do zalesienia ■ Łasy - do pozostawienia 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Obszary ziół ■ Stanowiska archeologiczne z zakazem zabudowy ■ Kanał Bródawski ze strefą z zakazem zamieszkania ⊠ Grunty rolne klasy III ■ Łąki i pastwiska ■ Obszar Natura 2000 - Forty Modlińskie □ Granice drzałek ewidencyjnych 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ■ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania ■ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przed rozpoczęciem procedury planistycznej ■ Obszary, na których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie należy do zadań własnych gminy
--	--	--

Rysunek nr 4: Obszary cenne przyrodniczo na terenie gminy Wieliszew w powiązaniu z terenami objętymi miejscowymi planami

Struktura przyrodnicza gminy Wieliszew składa się z terenów lasów, łąk i pastwisk powiązanych pasami korytarzy ekologicznych, uzupełnionymi systemem zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Przez teren gminy przebiegają dwa korytarze ekologiczne o znaczeniu międzynarodowym. Jest to dolina rzeki Narwi, wzdłuż północnej granicy oraz południkowo przebiegający korytarz ekologiczny od rzeki Narew przez Rezerwat Storczyków w Wieliszewie, lasy położone wzdłuż Kanału Żerańskiego aż do Wisły. Dolina Narwi wraz z obszarami objętymi przyrodniczymi formami ochrony należy do sieci ECONET, której zadaniem jest chronić i łączyć tereny bioróżnorodne, najcenniejsze pod względem przyrodniczym.

Dodatkowo na terenie gminy duże kompleksy leśne połączone są przez korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym. Na terenie gminy ustanowiono następujące formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000, rezerваты przyrody, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody. Zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu aż około 65% powierzchni gminy leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najcenniejsze przyrodniczo tereny gminy zostały objęte w ww. rozporządzeniu statutem strefy szczególnej ochrony ekologicznej. Dla większości tych terenów zostały opracowane miejscowe plany obejmujące tereny z zakazem zabudowy.

Krajobraz gminy Wieliszew to krajobraz szerokiej, płaskiej doliny rzeki Narwi, mający charakter rolniczy. Jest to teren otwartych przestrzeni: pól i łąk wraz z kompleksami leśnymi. W środkowej oraz południowej części gminy silnie zmienia się krajobraz z rolniczego na zagospodarowany budownictwem mieszkaniowym. Gmina Wieliszew posiada potencjały rozwojowe umożliwiające jej rozwój jako miejsca zamieszkania dla pracujących w Warszawie, Legionowie. Bliskość dużych rynków pracy oraz walory krajobrazowe będą aspektem stawiającym Wieliszew wysoko w rankingu wybieranych miejsc zamieszkania.

Istotnym zagrożeniem dla zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy jest intensywny i niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej. Przypadkowa lokalizacja zabudowy może przyczynić się do fragmentacji lub osłabienia węzłów przyrodniczych i powiązań między nimi. Dążenie do stworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, która zapewni harmonijny, zrównoważony rozwój gminy Wieliszew wiąże się z realizacją określonych celów polityki przestrzennej poprzez sporządzanie planów miejscowych.

Istnieje konieczność sporządzania kolejnych planów miejscowych obejmujących tereny z zakazem zabudowy np. dalsza część Łąk Olszewnicy Nowej, Łąk Krubińskich.

Także warto sporządzić plany porządkujące zabudowę i układy drogowe na terenach silnej presji urbanistycznej, gdzie powstają nowe intensywne osiedla mieszkaniowe tzw. „osiedla łanowe” we wsiach Kałuszyn (np. rejon ul. Prostej i Lipowej), Skrzyszew (rejon ul. Spokojnej, Partyzantów), Olszewnica Nowa (rejon ul. Cichej), Wieliszew (rejon ul. Podgórznej).

Warto niezwłocznie uchwalić plan ogólny, gdyż po jego wejściu w życie decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko na obszarach zabudowy i uzupełnienia zabudowy, zgodnie z planem ogólnym.

Obecnie obowiązuje zmiana ustawy, zgodnie z którą jednym z warunków wydania decyzji warunków zabudowy jest wymóg, aby teren był położony na obszarze uzupełnienia zabudowy. Obszary te mają wyznaczać plany ogólne gminy i nawet zgodnie z brzmieniem art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b) ustawy określenie tych obszarów nie jest obligatoryjne. Plan ogólny w zakresie obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Rada Gminy Wieliszew podjęła uchwałę nr XLI/411/2022 w dniu 24 lutego 2022 r. w sprawie przygotowania projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane tzw. „Uchwała krajobrazowa” warto rozpocząć procedurę, aby uporządkować przestrzeń w gminie Wieliszew.

W badanym okresie od 2020 do 2023 roku nie wpłynęły wnioski i Rada Gminy Wieliszew nie podjęła ani jednej uchwały o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych tzw. „Lex deweloper” .

W 2020 roku wpłynął wniosek na działki o nr ewid. 866/4 i 866/5 w wsi Wieliszew w związku z ustawą o ułatwieniu w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „Lex covid” i o wydanie zaświadczenia o dostępności dla inwestycji do usług oświaty w związku z art. 17, ust. 3 ww. ustawy dla inwestycji zakładającej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dziewięciu kondygnacjach nadziemnych. o pow. użytkowej 5 650 m². Planowana liczba mieszkańców 202 osoby. Wójt Gminy Wieliszew odmówił wydania zaświadczenia o dostępności do szkół i przedszkoli tym samym inwestycje udało się zablokować.

3. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WYNIKU WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

3.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2020-2023

Decyzja o warunkach zabudowy, w przeciwieństwie do planu miejscowego, nie musi być zgodna ze studium i jest to istotna trudność dla władz gminy starających się kontrolować rozwój zabudowy i prawidłowy ład przestrzenny. Niekiedy niezgodność decyzji ze studium owocuje również ograniczeniem zdolności kontroli pojemności inwestycyjnej, co może w przyszłości prowadzić m.in. do niedrożności zaplanowanej infrastruktury. Mechanizm decyzji o warunkach zabudowy wprowadza chaos w planowaniu przestrzeni.

Tabela nr 3: Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2020-2023.

Rok	2020	2021	2022	2023	Razem
Decyzje o warunkach zabudowy	69	79	68	51	267

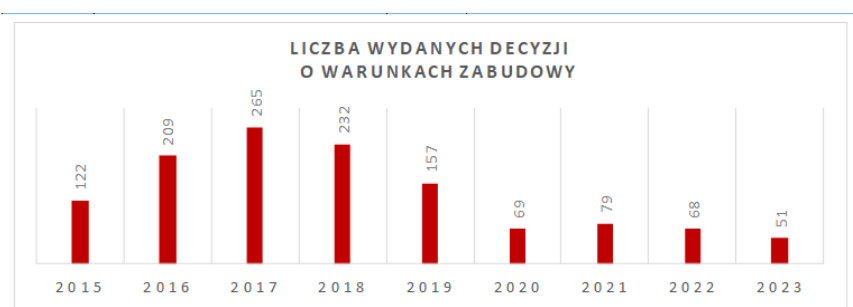
Od roku 2020 do roku 2023 na terenie gminy Wieliszew wydano 267 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Największą liczbę ww. decyzji wydano w roku 2020 i 2021.

W porównaniu z latami 2015-2019, kiedy na terenie gminy Wieliszew wydano **985 decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zauważa się **czterokrotny spadek liczby wydanych decyzji.**

Sama liczba wydanych decyzji nie jest idealną przesłanką do wartościowych interpretacji rozwoju zabudowy, niektóre z nich opiewają bowiem na kilkanaście domów, służą podziałowi nieruchomości lub dotyczą zmian parametrów we wcześniej wydanych decyzjach.

Tabela nr 4: Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 - 2023

Rok	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Rok	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy
2015	122	2020	69
2016	209	2021	79
2017	265	2022	68
2018	232	2023	51
2019	157		
Razem	985		267

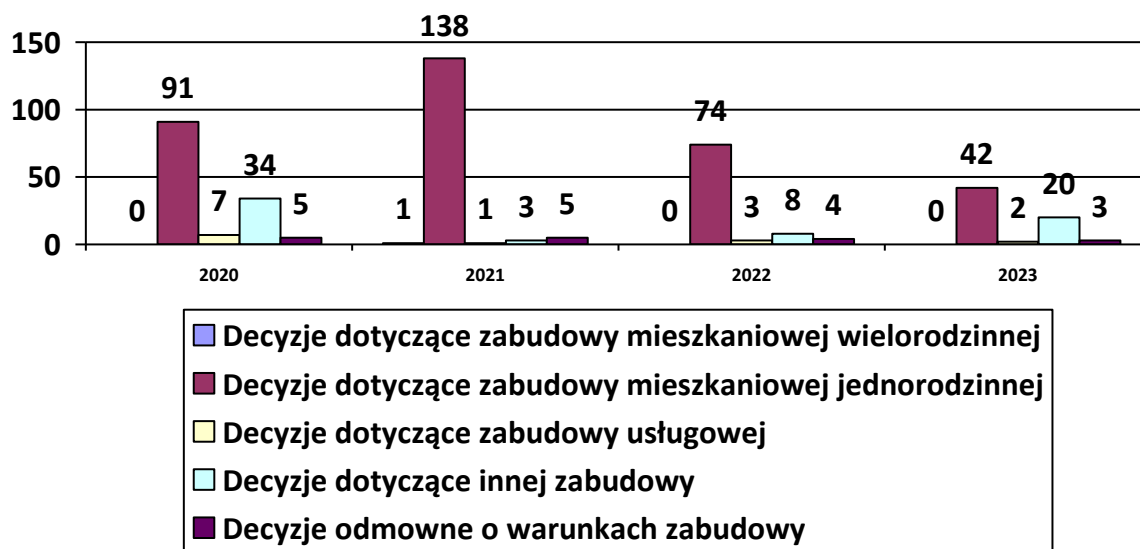
**Wykres nr 4:** Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 -2023.

Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj zabudowy należy zwrócić uwagę, iż dotyczyły one w głównej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W 2021 wydano pozytywną decyzję na zabudowę wielorodzinną we wsi Wieliszew (około 2420 mieszkań), a w roku 2022 wydano odmowną decyzję na zabudowę wielorodzinną we wsi Łajski (około 600 mieszkań).

Tabela nr 5a: Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy zależnie od rodzaju zabudowy w latach 2020 – 2023

	2020	2021	2022	2023	Razem
Decyzje o warunkach zabudowy ogółem	69	79	68	51	267
Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinniej	0	1	0	0	1
Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej	91	138	74	42	345
Decyzje dotyczące zabudowy usługowej	7	1	3	2	13
Decyzje dotyczące innej zabudowy	34	3	8	20	65
Decyzje odmowne o warunkach zabudowy	5	5	4	3	17



Wykres nr 5: Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy zależnie od rodzaju zabudowy w latach 2020 -2023

W latach 2020-2023 wydano decyzje o warunkach zabudowy głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kolejną grupę stanowiły inne budynki np. garaże, budynki gospodarcze, budynki rekreacji indywidualnej. Duża liczba decyzji dotyczyła także zmiany wskaźników budynków lub przeniesienia decyzji na inne osoby.

Tabela nr 5b: Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2023 z podziałem na miejscowości

Obręb:	2020 r.	2021r.	2022 r.	2023 r.	Razem:
Góra	0	6	0	0	6
Góra PAN	0	0	0	0	0
Janówek Pierwszy	0	0	1	0	1
Kałużyn	6	1	2	0	9
Kępa Kikolska	0	0	0	0	0
Komornica	0	0	0	0	0
Krubin	0	3	1	3	7
Łajski	0	2	0	0	2
Michałów-Reginów	15	16	9	7	47
Olszewnica Nowa	5	8	2	1	16
Olszewnica Stara	14	7	9	11	41
Poddębie	2	2	1	1	6
Sikory	0	0	0	0	0
Skrzeszew	14	25	29	17	85
Topolina	5	3	9	5	22
Wieliszew	8	6	5	6	25
Wieliszew Kwietniówka	0	0	0	0	0
Wieliszew PGR	0	0	0	0	0

W Skrzeszewie, Olszewnicy Starej i Michałowie-Reginowie wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy. Dużą liczbę budynków ujęto także w decyzjach o warunkach zabudowy w miejscowości Wieliszew.

3.2. Analiza wydanych w latach 2020-2023 decyzji o pozwoleniu na budowę oraz numeracji porządkowej nieruchomości

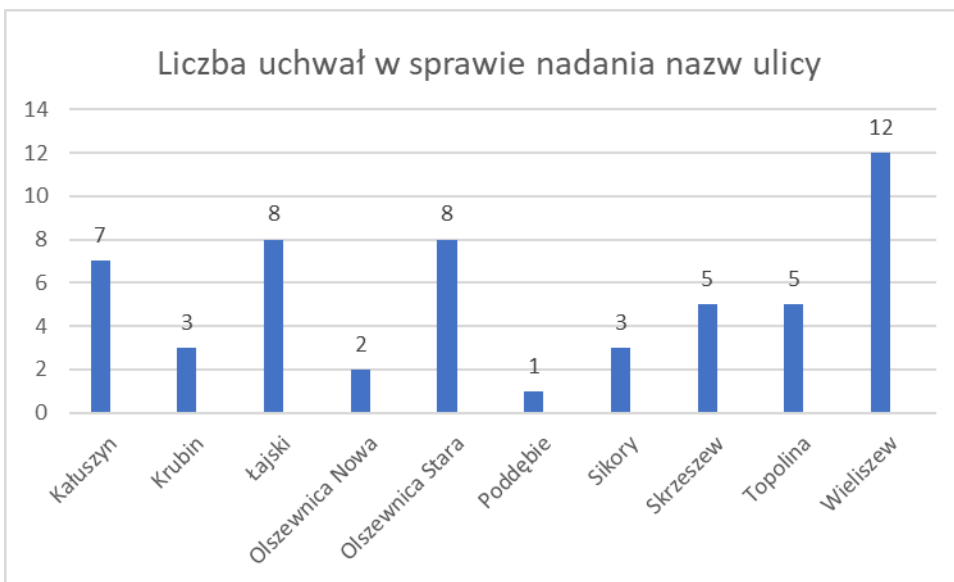
Miernikiem dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są informacje dotyczące wydanych decyzji pozwoleń na budowę. Analiza tych zmian pozwala ocenić tempo rozwoju przestrzennego. W latach 2020-2023 na terenie gminy Wieliszew wydano łącznie 2007 decyzji o pozwoleniu na budowę. Największą liczbę pozwoleń na budowę budynków uzyskano w roku 2021. Obserwuje się rosnącą tendencję liczby powstającej zabudowy. Spadek w latach 2022-2023 związany jest z zaistniałą sytuacją gospodarczą po epidemii i wojnie.

Tabela nr 6: Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2020- 2023.

	2020	2021	2022	2023	Razem
Nowe budynki mieszkalne	619	685	400	303	2007
Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne (jednomieszkaniowe)	279	250	297	165	991
Nowe budynki mieszkalne o dwóch mieszkaniach	70	140	70	94	374
Nowe budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach	270	295	33	44	642
Nowe budynki niemieszkalne	9	16	19	20	61
Budynki w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;	321	338	249	135	1043
Udział decyzji w oparciu o mpzp					52%
Budynki hoteli i budynki zakwaterowania turystycznego	1	0	0	0	1
Budynki handlowo-usługowe	0	4	7	6	17
Budynki przemysłowe i magazynowe	1	0	2	2	5
Ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej	0	2	0	2	4
Pozostałe budynki niemieszkalne	6	9	2	7	24

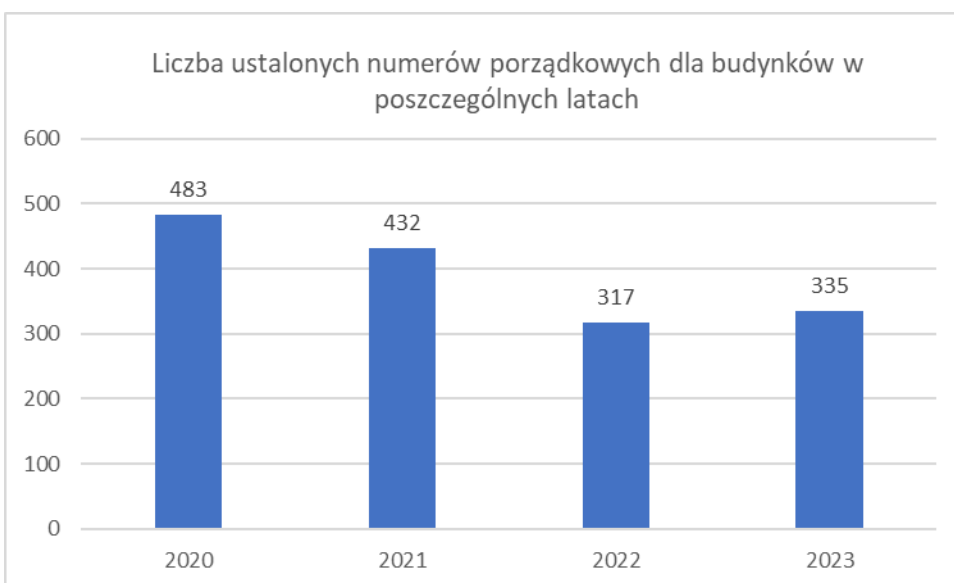
Najwięcej budynków ujęto w decyzjach o pozwoleniu na budowę dla wsi Wieliszew, Olszewnica Stara i Skrzeszew. Kolejne miejscowości, w których powstawały budynki to Łajski, Michałów-Reginów oraz Kałuszyn. W latach 2019 – 2023 r. największą liczbę pozwoleń na budowę wydano na budynki mieszkalne jednorodzinne jednolokalowe.

W konsekwencji powstających nowych osiedli mieszkaniowych powstało wiele układów drogowych, którym nadano nazwy ulic. Po przeanalizowaniu danych zaobserwowano, iż najwięcej ulic nazwano w Wieliszewie, Łajskach oraz Olszewnicy Starej.



Wykres nr 6: Liczba uchwał w sprawie nadania nazw ulic w latach 2020-2023

Warto także przeanalizować dane dotyczące ustalonych przez Wójta Gminy Wieliszew numerów porządkowych nieruchomości położonych na terenie gminy Wieliszew w latach 2020 – 2023. Analiza danych wykazała, iż łącznie ustalono ponad 1800 numerów porządkowych dla nieruchomości.



Wykres nr 7: Liczba ustalonych numerów porządkowych w poszczególnych latach

Najwięcej numerów porządkowych w okresie 2020-2023 nadano w 2020 roku. Obserwuje się spadek do 2022 roku, natomiast od 2023 ponowny wzrost. Zauważa się powiązanie z mniejszą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy.



Wykres nr 8: Liczba ustalonych numerów porządkowych dla budynków w latach 2020-2023 z podziałem na miejscowości.

Najwięcej budynków powstało w Wieliszewie, Skrzeszewie oraz Olszewnicy Starej.

3.3. Analiza wydanych w latach 2020-2023 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela nr 7: Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2020-2023.

	2020	2021	2022	2023	Razem
Razem	45	37	30	18	130

Jak wynika z powyższej tabeli w latach 2020-2023 wydano łącznie 130 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji wydano w 2020 roku. Liczba decyzji w pozostałych latach ukształtowała się na podobnym poziomie.

Pod względem rodzaju inwestycji największą liczbę decyzji wydano na budowę sieci elektroenergetycznych (kablowe i napowietrzne). Na następnej pozycji pod względem ilości znajduje się sieć gazowa i sieć wodociągowa. Sieć kanalizacyjna jest na najniższym poziomie. Pod względem rozmieszczenia największą liczbę decyzji wydano na obszarze wsi Skrzeszew oraz Olszewnica Stara analogicznie do wydanych decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych.

W porównaniu z decyzjami wydanymi w latach 2015-2019, gdzie łącznie wydano 255 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zauważa się spadek liczby wydanych decyzji.

4. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

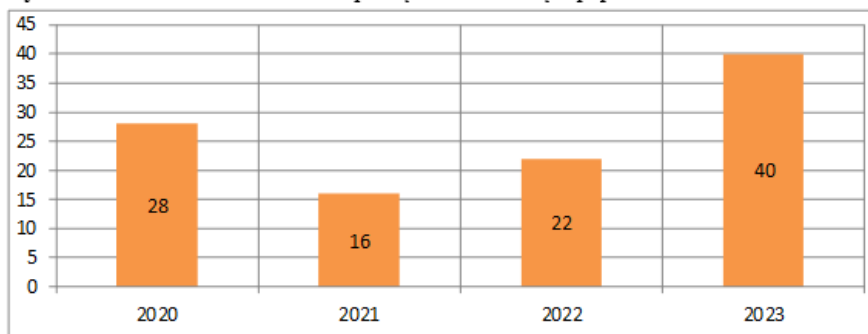
Zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

W latach 2020 – 2023 wpłynęło łącznie 106 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Tabela nr 8: Liczba wniosków o sporządzenie/zmianę mpzp w latach 2020-2023.

2020	2021	2022	2023	Razem
28	16	22	40	106

Wykres nr 9: Liczba wniosków o sporządzenie/zmianę mpzp w latach 2020-2023.



Wpływające wnioski były na bieżąco analizowane przez planistów pracujących w Urzędzie gminy Wieliszew. Wnioski te w większości dotyczyły zmiany przeznaczenia działek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Najwięcej wniosków wpłynęło w roku 2020 i 2023.

W 2023 roku wpłynęło ponad 30 wniosków na obszar części wsi Olszewnica Stara z uwagi na powstające intensywne osiedle zabudowy mieszkaniowej, które wg oceny sąsiadów wpłynęły negatywnie na ukształtowany ład przestrzenny. Także w pozostałych latach również zgłaszano potrzeby zmiany ustaleń uchwały Nr 396/XXXVI/06 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara.

W związku z powyższym w 2023 roku podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego całej miejscowości: Olszewnica Stara.

Część wniosków dotyczyła miejscowości Janówek Pierwszy, dlatego również w 2023 przystąpiono do sporządzenia planu dla części wsi Janówek Pierwszy. Składano również wnioski na teren usługowy na granicy wsi Skrzeszew i Wieliszew, dlatego podjęto uchwałę. Podjęto również dwie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych na wniosek osób prywatnych z Michałowa – Reginowa.

Pozostałe wnioski dla działek położonych we wsiach Michałów-Reginów, Łajski, Skrzeszew, Wieliszew i Poddębnie będą analizowane pod kątem zasadności i ewentualnej kolejności sporządzania miejscowych planów dla obszarów ujętych we wnioskach. Niewielka część wniosków dotyczyła sporządzenia miejscowych planów na terenach gdzie w ogóle ich nie ma. Szczegółowe zasięgi obszarów objętych przyszłymi planami zostaną ustalone w uchwałach

w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych i obejmą obszary w takim zakresie, aby kompleksowo rozwiązać zagadnienia komunikacyjne, środowiskowe, przestrzenne, kulturowe. Zakres uwzględnienia wniosków – szczegółowe przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – określony zostanie w trakcie sporządzania planów, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i uzgodnień.

W porównaniu z latami 2015 – 2019 kiedy wpłynęło 85 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew wzrosła potrzeba mieszkańców dotyczące zmiany planów zagospodarowania.

W latach 2020- 2023 podjęto łącznie 6 uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów dla wsi Janówek Pierwszy, Olszewnica Stara, Michałów-Reginów, Wieliszew/Skrzeszew, Łajski, dla których jeszcze nie rozpoczęto procedur planistycznych.

Wykres nr 10: Liczba uchwał o sporządzeniu mpzp w latach 2020-2023.

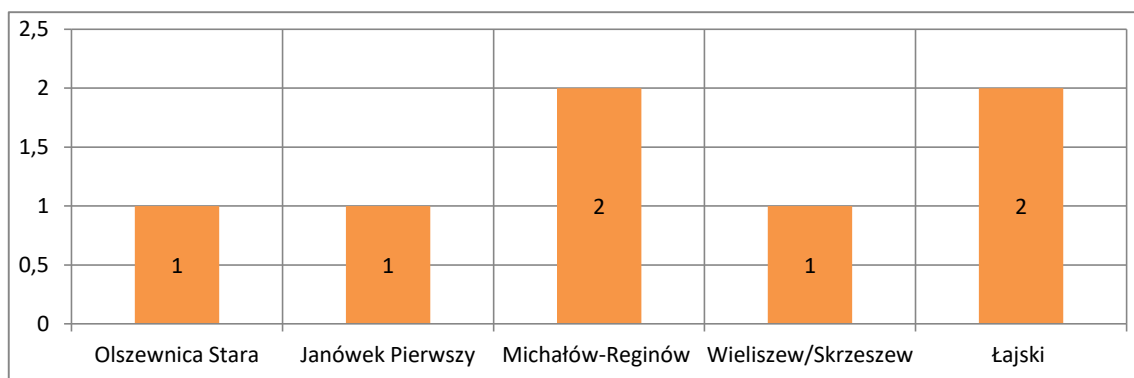
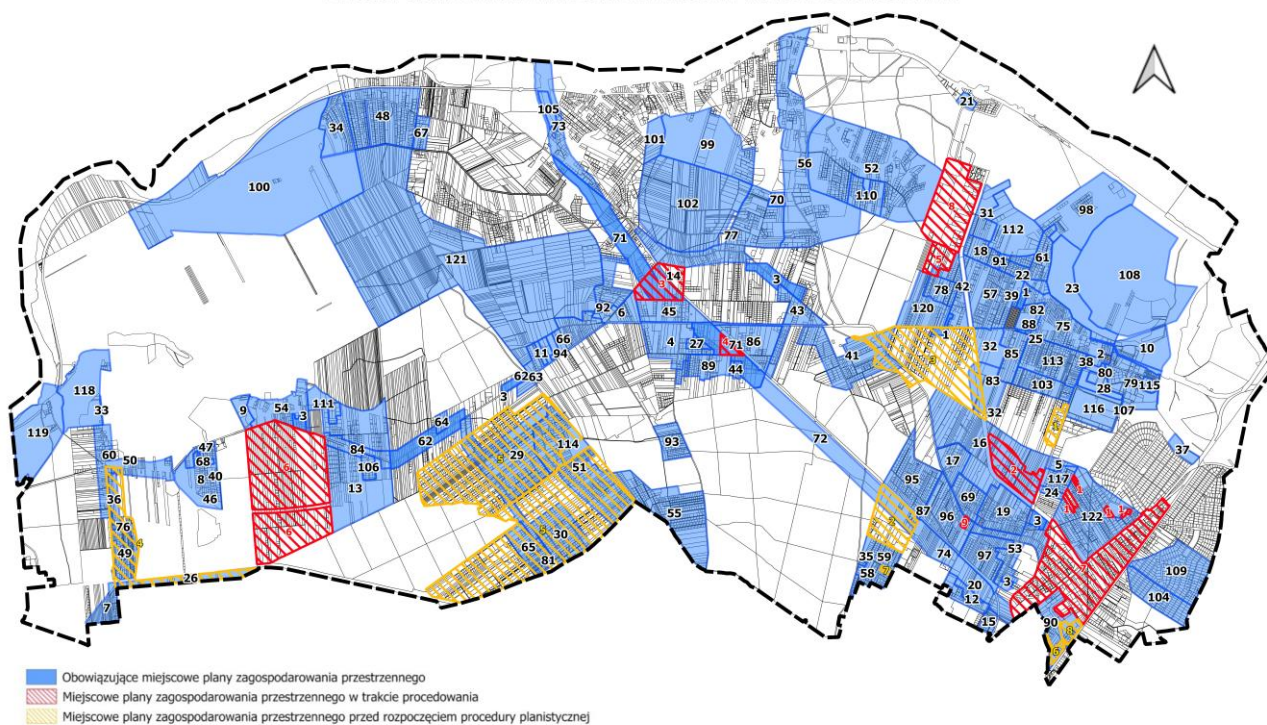


Tabela nr 9: Uchwały o sporządzenie mpzp w latach 2020-2023 i wcześniej - procedury nierozpoczęte.

Lp.	Numer uchwały	Data	Uchwała zakres	Powierzchnia w ha
1	XXXVII/332/2017	21 czerwca 2017 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Kościelnej)	7,7 ha
2	XXXIX/362/2017	29 września 2017 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Suwałnej i ul. Choinowej)	34 ha
3	LVII/541/2023	28 lutego 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew oraz części wsi Skrzeszew (rejon ul. Modlińskiej oraz ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew	110 ha
4	LVII/542/2023	28 lutego 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej) gm. Wieliszew	55,8 ha
5	LXI/587/2023	22 czerwca 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej) gm. Wieliszew	414 ha
6	LXIII/605/2023	30 sierpnia 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanalu Bródnowskiego) gm. Wieliszew	3,2 ha
7	LXVII/646/2023	28 grudnia 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Suwałnej) gm. Wieliszew	1 ha
8	LXVII/647/2023	28 grudnia 2023 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew	5,5 ha

Rysunek nr 5: Obowiązujące miejscowe plany, w trakcie opracowywania oraz podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE OPRACOWANIA



5. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

5.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew

Zakres merytoryczny oraz forma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są ściśle określone w zapisach aktów prawnych.

W tabelach nr 10 i 11 przeprowadzono analizę zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez sprawdzenie wymogów aktualnie obowiązujących zapisów art. 10 ust. 1 i ust. 2 ww. aktu prawnego.

Tabela nr 10: Ocena aktualności obowiązującego studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzania – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

WYMAGANY ZAKRES MERYTORYCZNY STUDIUM – UWARUNKOWANIA	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
art. 10 ust. 1 ustawy – w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	uwzględnione
stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	uwzględnione
stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,	uwzględnione

wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	
stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	uwzględnione
rekomenacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	niewzględnione - <i>brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego</i>
warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	uwzględnione- do zaktualizowania ze względu na datę rozpoczęcia prac nad studium (ok 2010 r.)
zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	uwzględnione
potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	niewzględnione
stanu prawnego gruntów;	uwzględnione
występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	uwzględnione
występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	uwzględnione
występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	uwzględnione
występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	niewzględnione
stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	uwzględnione
zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	uwzględnione
wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	uwzględnione

(opracowanie własne)

Tabela nr 11: Ocena aktualności obowiązującego studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzania – kierunki zagospodarowania przestrzennego

WYMAGANY ZAKRES MERYTORYCZNY STUDIUM – KIERUNKI	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
art. 10 ust. 2 ustawy – w studium uwzględnia się w szczególności:	
uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. d), kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym	częściowo uwzględnione- brak odniesienia do bilansu terenów , o którym mowa w ust. 1 pkt 7

wynikające z audytu krajobrazowego, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	lit. d, więc wymagają aktualizacji. Brak też odniesienia do audytu krajobrazowego, ale jeszcze nie został opracowany przez Marszałka Województwa.
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	uwzględnione
obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględnione
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	uwzględnione – częściowo nieaktualne, wymagają aktualizacji
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	uwzględnione
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	uwzględnione - częściowo nieaktualne, wymagają aktualizacji
obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	częściowo uwzględnione – brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznej – wyznaczono tylko tereny zieleni publicznej
obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	uwzględnione – do aktualizacji
kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	uwzględnione
obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	uwzględnione
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	uwzględnione
obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	brak takich obszarów – nie ma potrzeby aktualizacji.
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	uwzględnione
obszary zdegradowane;	brak wyznaczenia w studium wymaga uzupełnienia
granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	uwzględnione – wymagają aktualizacji
obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	niewzględnione -wymagają uzupełnienia w zależności od potrzeb.

Przeprowadzona analiza zgodności studium z wymogami art. 10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, iż nie spełnia ono wszystkich wymagań wynikających z ustawy.

Zasadnicze braki wynikają ze zmian ustawowych, które miały miejsce w terminie późniejszym. Najwięcej zmian do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która weszła w życie 18 listopada 2015 r. oraz ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), która weszła w życie dnia 11 września 2015 r. W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.), należałoby zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy. Zgodnie z art. 166 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), która weszła w życie 1 stycznia 2018 r., przy opracowaniu zmiany lub nowego studium należy wziąć pod uwagę mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Obowiązek ten był nałożony pod rządami poprzedniej ustawy, a ostateczne wersje map zostały sporządzone i przekazane do 15 kwietnia 2015 r., tj. po uchwaleniu studium w 2013 r. Z uwagi na zmianę ustawy dokonaną po uchwaleniu studium, przy opracowywaniu nowej edycji Studium, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego należałoby przeanalizować, czy na obszarze gminy Wieliszew przewidywane jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Obecne zapisy studium uniemożliwiają realizację tego typu inwestycji, ze względu na brak ustaleń (art. 10 ust. 2a). Kolejnym dokumentem rzutującym na aktualność studium jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z art. 10 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności m. in. z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania takie ujęte są w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programach rządowych. W Studium wyznaczono m. in. przebieg planowanej Trasy „Olszynki Grochowskiej” i Legionowskiej Trasy Mostowej. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz z 28.12.2018 roku poz. 13180) zmieniono między innymi ustalenia dotyczące planowanej Trasy „Olszynki Grochowskiej” oraz planowanej Legionowskiej Trasy Mostowej. W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew nie uwzględnia rozwiązań komunikacyjnych obecnie obowiązującego planu województwa.

Zasadnicze elementy studium tj. strefy polityki przestrzennej wydzielone w oparciu o uwarunkowania wynikające głównie ze stanu środowiska przyrodniczego i stopnia jego ochrony są nadal aktualne.

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego ww. opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa. Wobec powyższego obowiązujące studium jest aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy Wieliszew do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analizy natomiast nie spełnia wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych.

Niezależnie od kwestii polityki przestrzennej gminy oraz zagadnień związanych z aktualizacją studium należy mieć na uwadze planowane zmiany w systemie planistycznym.

Wskazane jest, aby uwzględnić zapoczątkowane już zmiany, dotyczące wymogów formalno – prawnych związanych z regulacjami struktury planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym. Wejście w życie z dniem 13 listopada 2020 roku ustawy o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. 2020 poz. 1378) rozpoczęło zmiany struktury całego procesu planistycznego. **Dla lokalnych władz samorządowych wiąże się to w perspektywie czasu, z koniecznością opracowania nowych strategii rozwoju gmin.**

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła usunięcie studium, jako dokumentu wskazującego uwarunkowania i kierunki rozwoju. Wskazano, na nowe rozwiązania będące podstawą planowania przestrzennego, którymi są plan ogólny, zintegrowany plan inwestycyjny oraz standardy urbanistyczne.

Plan ogólny, ma być sporządzany obowiązkowo dla obszaru całej gminy i ma być przestrzennym zobrazowaniem strategii rozwoju gminy. Podstawowym zadaniem planu ogólnego będzie określanie terenów do zabudowy oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Przewiduje się na jego uchwalenie termin do końca 2025 roku. Co bardzo ważne w przeciwieństwie do studium, plan ogólny ma być aktem prawa miejscowego.

Podsumowując warto w obecnej sytuacji prawnej pominąć drobną aktualizację studium gminy, która została zapoczątkowana, ale z uwagi na niepełnie wymogów ustawy nie może być kontynuowana, a w zamian rozpocząć procedurę sporządzania planu ogólnego gminy.

5.2. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wieliszew.

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

Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielokrotnie wprowadzano zmiany w treści ustawy. Wprowadzane zmiany polegały głównie na rozszerzaniu zakresu opracowania oraz modyfikacjach trybu sporządzania, opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych i nie miały wpływu na aktualność bądź funkcjonowanie uchwalonych już planów miejscowych.

Zakres projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa wyżej wymieniona ustawa oraz obecnie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Wcześniej obowiązywało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymogów § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Ustawa z 1994 r. nie ustaliła obowiązkowego zakresu ustaleń planu, dopuszczając ustalenia w zależności od potrzeb. W planach tych brakuje najczęściej określenia wymaganych podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, zawierają natomiast zalecenia lub inne sugestie dla potencjalnego inwestora lub użytkownika przestrzeni i stwierdzenia stricte informacyjne, nie posiadające żadnego umocowania prawnego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają również wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283). W szczególności budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z ww. rozporządzeniem.

Bezpośrednie stosowanie ustaleń planów sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest utrudnione, jednak zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zachowały swoją moc, stanowiąc bezpośrednią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów ww. ustawy, również nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy i nie zawierają wszystkich zapisów będących obecnie obligatoryjnymi ustaleniami planu. Pomimo braku aktualności w niektórych zakresach zachowują swą moc i nie ma żadnej podstawy prawnej aby wymagać od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa.

Analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych wykazała, że wymóg nie naruszania ustaleń studium, poprzednio zgodności ze studium jest wszędzie spełniony. Pomimo stwierdzonych pewnych braków formalnych, oceniane plany zawierają wszystkie ustalenia niezbędne z punktu widzenia prawidłowego określenia przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenów.

Merytorycznie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są sformułowane prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi w trakcie ich sporządzania przepisami i stanem faktycznym. Z przeprowadzonej analizy wynika oczywista zależność, że im wcześniej uchwalony plan miejscowy, tym zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest mniejsza.

Plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym należy sukcesywnie aktualizować. Jednak stwierdzenie nieaktualności opracowania planistycznego nie przesądza o jego nieważności.

Z analizy ustaleń miejscowych planów, wynika że najczęściej terenów zarezerwowano dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Kolejną grupę stanowią tereny zabudowy letniskowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej. Duży procent pokrycia planami miejscowymi występuje we wsiach Wieliszew, Olszewnica Stara i Łajski.

Na terenie gminy dominuje realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i można zaobserwować jej trend wzrostowy. **Analizując pokrycie obrębów planami miejscowymi zauważyć należy, że istnieje jeszcze wiele obszarów pretendowanych do objęcia ustaleniami miejscowych planów, gdzie powstaje liczna zabudowa na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.**

W okresie od 2020 do 2023 złożono skargi na miejscowe plany:

Uchwała Rady Gminy skarżona	Wyrok sądu	Rozstrzygnięcie
XXX/335/2021 plan Wieliszew rejon ul. Leśnej	WSA VII/SA/WA/2654/21	WSA oddalił skargę w całości
XXX/353/2021 plan Olszewnica Stara rejon ul. Wojska Polskiego	WSA VII/SA/WA/2659/21	WSA oddalił skargę w całości
XXX/301/2021 plan Komornica	WSA VII/SA/WA 398/22	WSA orzeknie po wyroku NSA po skardze kasacyjnej gminy
XL/410/2022 plan Wieliszew PGR AL. Solidarności	WSA VII/SA/WA/1279/23	WSA uchylił uchwałę w części w par. 2 pkt 4 (definicja powierzchni biologicznie czynnej)
XL/440/2022 plan Wieliszew PGR ul. Kościelna	WSA VII/SA/WA/987/23	WSA uchylił uchwałę w części w par. 2 pkt 5 (definicja powierzchni biologicznie czynnej)
46/IX/2007 plan Komornica, Poddębnie	WSA VII/SA/WA/923/23	WSA uchylił uchwałę w części dla 17KPJ
XLV/426/2018 plan Łajski u ul. Sikorskiego i Akacyjowej	WSA VII/SA/WA/1956/22	WSA uchylił uchwałę w części stwierdzając nieważność par. 10 pkt 4 (jednolokalowe) tylko dla działki 310/33 Łajski. Gmina złożyła skargę kasacyjną do NSA

Większość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obowiązujących obecnie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieaktualna. Niezbędna jest aktualizacja zapisów i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszystkich sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz większości sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warto przystąpić do zmian planów miejscowych w uproszczonej procedurze planistycznej wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 np. dotyczących aktualizacji/korekty ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujących parametrów i wskaźników.

6. PROPONOWANY HARMONOGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY WIELISZEW

Ze względu na wnioski mieszkańców o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew aktualnie w przygotowaniu jest 9 projektów planów miejscowych.

Na podstawie przeprowadzonej niniejszej analizy zostanie opracowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych, który pozwoli na długookresowe zaplanowanie w zakresie rzeczowym i finansowym prac nad nowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Szczególne znaczenie dla działań planistycznych ma ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych m. in. w kontekście pogłębiających się zmian klimatu i potrzeby odpowiedniej w tym celu adaptacji elementów zagospodarowania. Wspomnieć należy, że równie ważnym zakresem są miejscowe plany na tereny, na które licznie wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, jak również te których dotyczy największa liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z dynamicznym rozwojem budownictwa w gminie Wieliszew należy dążyć do tego, aby jak największy obszar gminy był pokryty miejscowymi planami. O kolejności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny decydować:

- ochrona terenów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- zahamowanie chaotycznego rozmieszczania nowej zabudowy.

W celu racjonalnego wykonania zadań własnych, zaleca się:

- **dokończenie procedur formalno-prawnych 9 planów będących w trakcie opracowywania,**
- **przystąpienie do zmian planów miejscowych w uproszczonej procedurze wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 np. dotyczących aktualizacji/korekty ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujących parametrów i wskaźników.**
- **dokończenie procedur i przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla pozostałych obszarów cennych przyrodniczo np. dalsza część Łąk Olszewnicy Nowej, Łąk Krubińskich.**
- **sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o największej koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, tam gdzie powstają nowe intensywne osiedla mieszkaniowe tzw. „osiedla łanowe” we wsiach Kałuszyn (rejon ul. Prostej i Lipowej), Skrzyszew (rejon ul. Spokojnej, Partyzantów), Olszewnica Nowa (rejon ul. Cichej), Wieliszew (rejon ul. Podgórnej).**
- **sporządzanie planu ogólnego gminy Wieliszew, w pierwszej kolejności należy wprowadzić gminne standardy urbanistyczne, dokonać bilansu terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę, następnie wyznaczyć układy drogowe, warto skorzystać z terenów już rezerwowanych pod drogi np. w części „Olszynki Grochowskiej”.**

- **warto niezwłocznie uchwalić plan ogólny, gdyż po jego wejściu w życie decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko na obszarach zabudowy i uzupełnienia zabudowy, zgodnie z planem ogólnym.**

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Plan miejscowy jest aktem ustalającym zasady gospodarowania przestrzenią na danym obszarze. Wyniki przedmiotowej analizy wykazały, że 38 % obszaru gminy jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to ważny dokument, który mówi jak będzie się kształtowało w kolejnych latach nasze otoczenie.

Niepokojącym zjawiskiem w Gminie Wieliszew jest zainteresowanie możliwościami inwestycyjnymi na terenach chronionych i terenach o szczególnych walorach przyrodniczych. Uchwalono już 6 miejscowych planów obejmujących obszary objęte zakazem zabudowy. Istnieje konieczność sporządzania kolejnych tego typu planów miejscowych.

Wnioski z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023:

- 1. Zadania własne gminy Wieliszew z zakresu planowania przestrzennego są prawidłowo realizowane, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**
- 2. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew wykazała, iż uchwalone w dniu 19 października 2018 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew jest nieaktualne.**
- 3. Większość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obowiązujących obecnie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieaktualna. Niezbędna jest aktualizacja zapisów i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszystkich sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz większości sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
- 4. Warto przystąpić do zmian planów miejscowych w uproszczonej procedurze planistycznej wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 np. dotyczących aktualizacji/korekty ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujących parametrów i wskaźników.**
- 5. Istotne jest dokończenie procedur i przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla pozostałych obszarów cennych przyrodniczo ustalając zakaz zabudowy np. dalsza część Łąk Olszewnicy Nowej, Łąk Krubińskich.**
- 6. Należy opracować plan ogólny gminy Wieliszew, w pierwszej kolejności należy wprowadzić gminne standardy urbanistyczne, dokonać bilansu terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę, następnie wyznaczyć większe układy drogowe.**
- 7. Warto niezwłocznie uchwalić plan ogólny, gdyż po jego wejściu w życie decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko na obszarach zabudowy i uzupełnienia zabudowy, zgodnie z planem ogólnym.**

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Dodatkowo zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew stwierdza się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalone uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r jest nieaktualne. Należy opracować plan ogólny gminy Wieliszew spójny ze strategią rozwoju gminy.

Wyniki analizy w odniesieniu do planów miejscowych wykazały, że 38% obszaru gminy jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdza się, że większość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obowiązujących obecnie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nieaktualna. Niezbędna jest aktualizacja zapisów i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wszystkich sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz większości sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenę aktualności planów miejscowych przeprowadzono badając nie tylko ich zgodność z obowiązującymi przepisami, ale również to, czy w oparciu o ustalenia tych planów, możliwe jest prawidłowe zagospodarowanie terenów, dążenie do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenie spójnej polityki przestrzennej. W opracowaniu dokonano oceny: postępu w sporządzaniu planów miejscowych, planów miejscowych będący w trakcie opracowania, wniosków mieszkańców w sprawie zmian dokumentów planistycznych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Wieliszew. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2020-2023” została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 5 marca 2024 roku.