

**Uchwała nr XXIV/283/2020**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia 14 października 2020 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”**

Na podstawie z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Michałowice analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” uchwalonego uchwałą nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003 r. nr 37 poz. 1023.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.
2. Przedmiotem zmiany planu są zmiany wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami c1.1U i c1.2U dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce.
3. Granice zmiany planu odpowiadają granicom terenów oznaczonych symbolami c1.1U i c1.2U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” i są oznaczone na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **ANALIZA**

**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”**

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

### **I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ:**

Analizowany obszar zmiany planu miejscowego obejmuje tereny oznaczone symbolami c1.1U i c1.2U w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”. Obszar zmiany planu znajduje się w południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Sokołów przy ulicach Waclawa i Sądzińskiej. Działki znajdujące się na omawianych terenach stanowią w większości własność prywatną. Do Wójta Gminy Michałowice wpłynął wniosek właściciela działek położonych na terenie c1.2U o zmianę ustaleń dotyczących wysokości zabudowy oraz wskaźników dotyczących powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku wymaga przeprowadzenia procedury wyłącznie zmiany obowiązującego planu. Uwzględniając przeznaczenie oraz położenie działek uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu dla obydwu terenów o tym samym przeznaczeniu.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Obszar zmiany planu to teren praktycznie niezainwestowany i niezabudowany. Na terenie c1.2U znajduje się istniejąca żwirownia i betoniarnia. Przez obydwa tereny przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV i 220kV, a przez teren c1.1U magistrala gazowa wysokiego ciśnienia z określonymi w planie granicami ich oddziaływania. Analizowany obszar graniczy z gminą Raszyn.

### **III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:**

Od 22 lutego 2003 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” uchwalony uchwałą nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003 r. nr 37 poz. 1023). Wcześniej obowiązywał tu plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice z 30 czerwca 1992 r. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym omawiane działki przeznaczone są na cele usług, jednak wynikające z ustaleń planu wskaźniki zagospodarowania (maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna ilość kondygnacji, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, itp.) uniemożliwiają racjonalną zabudowę i zainwestowanie tych terenów.

### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenów c1.1U i

c1.2U. Zmiana planu polegać będzie wyłącznie na zmianie obowiązujących wskaźników zagospodarowania wymienionych na wstępie terenów.

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z ustaleniami art. 15 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane zmiany będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszą ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Nie nastąpią żadne zmiany przeznaczenia omawianych terenów, zmiany nie będą też dotyczyły rysunku planu miejscowego. W studium wszystkie omawiane tereny są oznaczone symbolem P i określone jako tereny przemysłowe, produkcyjne. Dla tych terenów nie określono w studium maksymalnej liczby kondygnacji, ani minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W terenach wyznaczonych do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty niewymagające już uzyskania zgód na ich przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zmianami). Odpowiednie zgody dla terenów rolnych wydane zostały do dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. W obszarze zmiany planu nie występują grunty leśne.

## **VI. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU**

- 1) Zmiana planu będzie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem 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).
- 3) Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do zmiany planu wykorzystane zostanie opracowanie ekofizjograficzne sporządzone wraz projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.
- 5) Przystąpienie do sporządzania zmiany planu nie dotyczy rysunku planu, a zatem nie będzie konieczności wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenów objętych zmianą.

Załącznik graficzny do uchwały nr XXIV/283/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października 2020 r.

- GRANICA OBSZARU PLANU
- TERENY PRZEWIDZIANE DO ZMIANY WSKAŹNIKÓW

