

(projekt)

**Uchwała nr ____ / ____ /2021
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____ 2021 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle i Michałowice-Wieś

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), art. 14 ust. 1 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle i Michałowice-Wieś.

§ 2.

1. Przystępuje się do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, zwanych w dalszej części uchwały „planami”:
 - 1) obszaru „Szkolna” na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle,
 - 2) obszaru „Wesoła – część 2” na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Wieś.
2. Granice planów oznaczone i opisane zostały na mapach ewidencyjnych, stanowiących załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
3. W granicach planów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice uchwalony uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57, poz. 1194.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle i Michałowice-Wieś:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (cyt.): „*w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”.

Opracowywany projekt planu miejscowego obszaru „Szkolna” ma na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy Michałowice. Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru „Wesoła – część 2” jest wniosek mieszkańca o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Do projektu uchwały została porządona - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych”. Dokument ten zawiera pełne uzasadnienie projektu niniejszej uchwały.

Omawiane plany miejscowe w obszarach określonych na załącznikach graficznych zastąpią ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego obszaru Michałowic – Michałowice Osiedle w gminie Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57 poz. 1194).

Uchwała nr XXIV/285/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice podjęta przez Radę Gminy Michałowice w dniu 14 października 2020 r. została unieważniona przez Wojewodę Mazowieckiego. Po szczegółowym przeanalizowaniu uzasadnienia do rozstrzygnięcia nadzorczego, dla omawianych obszarów postanowiono przystąpić do wykonania nowych opracowań, które spełnią wszystkie wymagania wynikające z brzmienia art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

Granice wskazanych do opracowania planów miejscowych oznaczono na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do uchwały. Rozwiązania przewidywane przy opracowywanych planach nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Szkolna” na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle
Granice obszaru: północno-zachodnie granice działek nr ewid. 467 i 276 (ul. Szkolna), południowo-zachodnia granica działki nr ewid. 215, południowo-wschodnia granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle (ul. Popiełuszki), oś ul. Rynkowej, południowo-zachodnia granica działki nr ewid. 495/2 (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle) - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-A



Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr ___ / ___ /2021
Rady Gminy Michałowice z _____ 2021 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Michałowice na terenie
obwód ewidencyjnych Michałowice-Osiedle
i Michałowice-Wieś

obszar „Szkolna” skala 1:3000

Załącznik graficzny nr 2

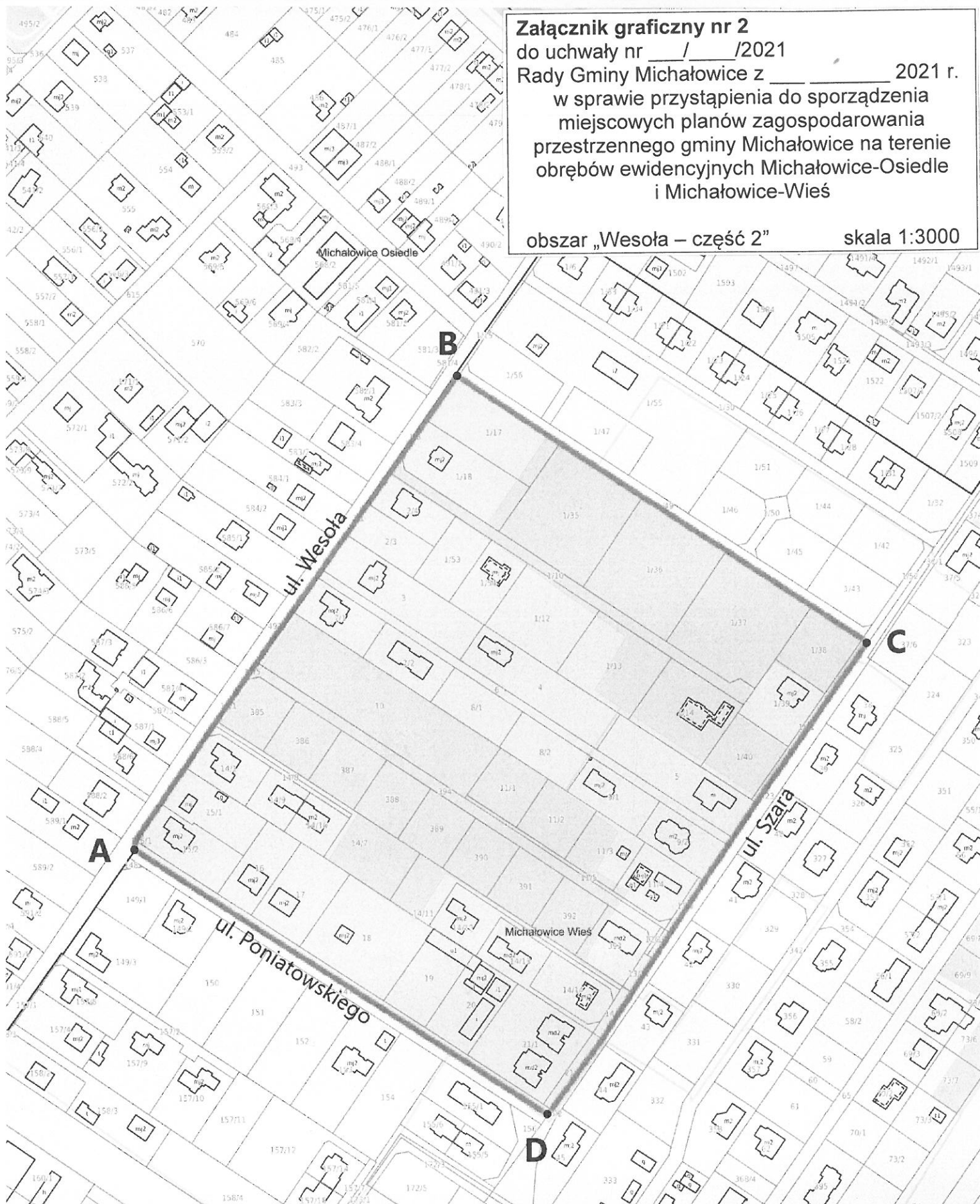
do uchwały nr ___/___/2021

Rady Gminy Michałowice z _____ 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Michałowice na terenie
obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle
i Michałowice-Wieś

obszar „Wesoła – część 2”

skala 1:3000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – część 2” na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Wieś
Granice obszaru: północno-zachodnia granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Wieś (ul. Wesoła), południowo-zachodnia granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Wesoła” w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Wieś, południowo-zachodnia granica działki nr ewid. 146/2 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Wieś (ul. Poniatowskiego) - oznaczone literami A-B-C-D-A

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle i Michałowice-Wieś

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:

Analizowane obszary znajdują się na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice-Osiedle i Michałowice-Wieś w gminie Michałowice. Obszar „Szkolna” położony jest pomiędzy ulicami Szkolną, Parkową, Popiełuszki i Rynkową. Działki znajdujące się na tym terenie stanowią w większości własność gminną. Obszar „Wesoła część 2” znajduje się pomiędzy ulicami Wesołą, Szarą i Ks. Józefa Poniatowskiego. Działki, które znajdują się na omawianym terenie stanowią w większości własność prywatną. Granice obszarów zostały szczegółowo opisane i oznaczone na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do uchwały. Opracowywany projekt planu miejscowego obszaru „Szkolna” ma na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy Michałowice. Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru „Wesoła – część 2” jest wniosek mieszkańca o zmianę ustaleń obowiązującego planu. W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały nr XXIV/285/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października br. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice wymagane jest przeprowadzenie pełnej procedury planistycznej i zmiany obowiązującego planu poprzez uchwalenie nowych planów miejscowych dla tych terenów.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:

Obszary planów to tereny zainwestowane i w większości zabudowane. Na terenie planu „Szkolna” znajdują się istniejące gminne budynki oświatowe (szkoła i przedszkole), obiekty rekreacyjne, kościół oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przy ulicy Popiełuszki. Teren planu „Wesoła – część 2” jest zainwestowany i zabudowany w mniejszym zakresie. Tu znajdują się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne i obiekty gospodarczo garażowe. Tylko północna część obszaru „Szkolna” znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska im Fryderyka Chopina w Warszawie. Analizowane obszary nie graniczą z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

Od 17 czerwca 2002 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – Michałowice Osiedle w gminie Michałowice uchwalony uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57 poz. 1194). 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 obszar „Szkolna” przeznaczony jest na cele oświaty, kultu religijnego, usług publicznych i rekreacji oraz mieszkaniowe wzdłuż ulicy Popiełuszki. Obszar „Wesoła – część 2” posiada przeznaczenie wyłącznie mieszkaniowe jednorodzinne.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnego zagospodarowania gminnych działek oświatowych i rekreacyjnych w obszarze „Szkolna” oraz brakiem możliwości zabudowy na działkach prywatnych, znajdujących się w sytuacji opisanej we wniosku indywidualnym, na obszarze „Wesoła – część 2”. Wykonanie nowych opracowań planistycznych ma również na celu aktualizację ustaleń obowiązującego planu i dostosowania ich do obowiązujących przepisów. Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowania miejscowych planów 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie w pełni spełniał warunki i ustalenia określone w 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 przeznaczenie terenów będzie zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszy 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. W studium teren planu „Szkolna” oznaczony jest symbolami UO, Z-UK i M1 oraz określony, jako tereny usług oświatowych, zieleni z usługami kultury i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar „Wesoła – część 2” to wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (M1). W terenach wyznaczonych do sporządzenia 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 planu nie występują grunty leśne.

VI. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU

- 1) Plan będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu sporządzanego 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 sporządzanego planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do 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 planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowania planistycznego zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.
- 6) Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istniejących na dzień uchwalenia planu uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice. Dane przestrzenne zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.