

(projekt)

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacława” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacława” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów.

§ 2.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacława” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.
2. Granice planu oznaczone i opisane zostały na mapie ewidencyjnej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. W granicach planu obowiązuje obecnie 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. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003r. nr 37, poz. 1023.

§ 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacława” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów:

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*”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru „Wacława” są wnioski właścicieli działek o zmianę ustaleń obowiązującego planu oraz sporządzona - 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.

Omawiany plan miejscowy w obszarze określonym na załączniku graficznym zastąpi ustalenia obowiązującego dotychczas planu gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” obejmujący całą wieś Pęcice Małe, fragmenty wsi Pęcice po obu stronach ul. Parkowej, fragment wsi Suchy Las przy kapliczce oraz część wsi Sokołów po wschodniej stronie ul. Wacława zatwierdzonego 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).

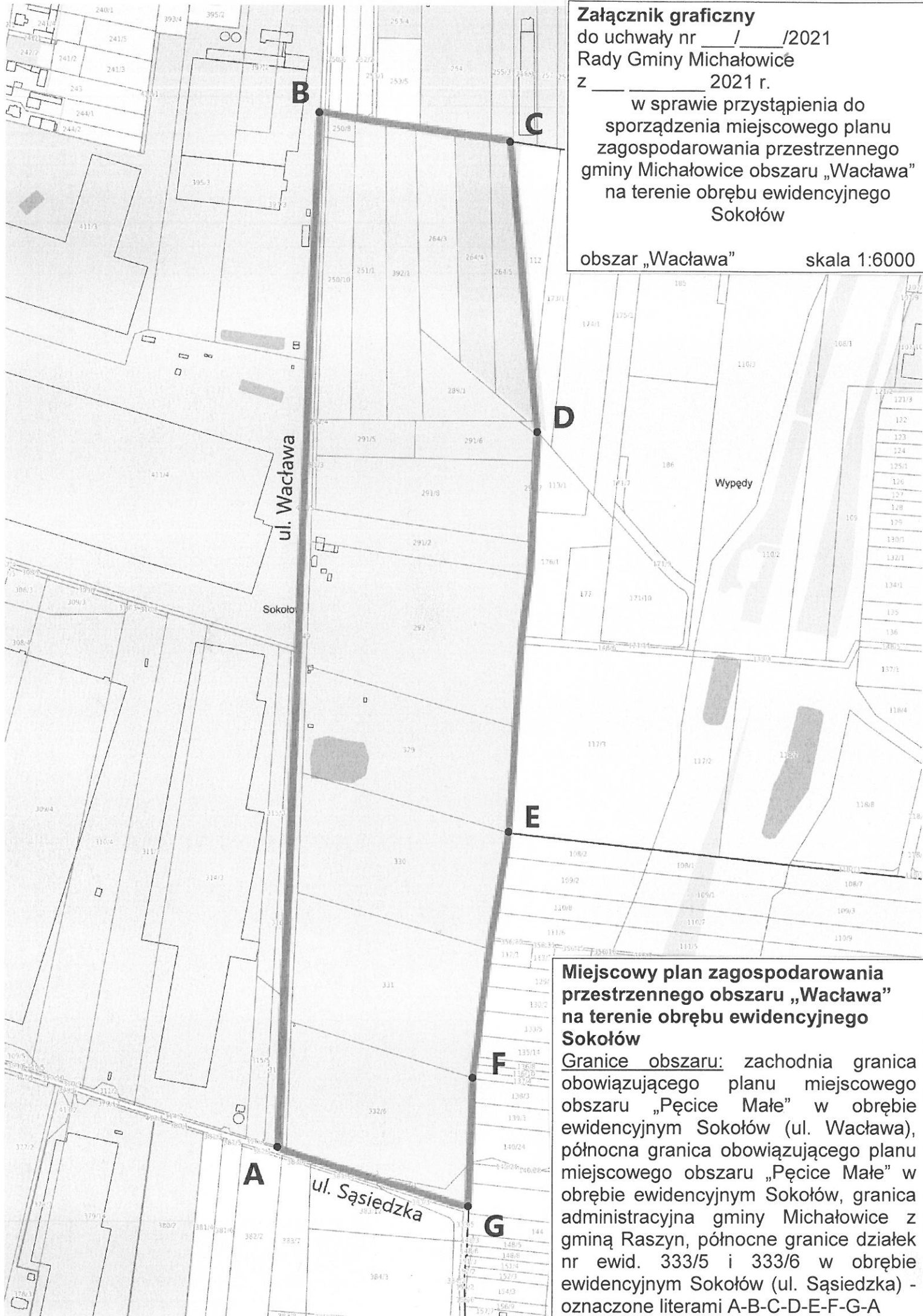
Pomimo tego, że uchwała dotycząca omawianego obszaru nie została unieważniona, po szczegółowym przeanalizowaniu uzasadnienia do rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Mazowieckiego unieważniających trzy uchwały Rady Gminy Michałowice z 14 października 2020 r. w sprawie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, postanowiono przystąpić do wykonania nowego opracowania dla obszaru „Wacława”, które spełni 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 wskazanego do opracowania planu miejscowego oznaczono na załączniku graficznym do uchwały. Rozwiązania przewidywane przy opracowywanym planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

Załącznik graficzny
do uchwały nr ___/___/2021
Rady Gminy Michałowice
z _____ 2021 r.

w sprawie przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Michałowice obszaru „Wacława”
na terenie obrębu ewidencyjnego
Sokołów

obszar „Wacława” skala 1:6000



**Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego obszaru „Wacława”
na terenie obrębu ewidencyjnego
Sokołów**

Granice obszaru: zachodnia granica
obowiązującego planu miejscowego
obszaru „Pęcice Małe” w obrębie
ewidencyjnym Sokołów (ul. Wacława),
północna granica obowiązującego planu
miejscowego obszaru „Pęcice Małe” w
obrębie ewidencyjnym Sokołów, granica
administracyjna gminy Michałowice z
gminą Raszyn, północne granice działek
nr ewid. 333/5 i 333/6 w obrębie
ewidencyjnym Sokołów (ul. Sąsiedzka) -
oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacława” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów

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 znajduje się na terenie obrębu ewidencyjnego Sokołów w gminie Michałowice po wschodniej stronie ulicy Wacława. Obszar planu położony jest pomiędzy ulicą Wacława, a granicami administracyjnymi Gminy Michałowice z gminami Raszyn i Nadarzyn. Obszar jest tożsamy z fragmentem planu miejscowego wsi Pęcice Małe opisanego w nim jako „część wsi Sokołów po wschodniej stronie ul. Wacława”. Jego granice zostały szczegółowo opisane i oznaczone na załączniku graficznym do uchwały. Działki znajdujące się na omawianym terenie stanowią w większości własność prywatną. Do Wójta Gminy Michałowice wpłynął wniosek właściciela działek, stanowiących ponad $\frac{1}{4}$ omawianego obszaru, o zmianę planu miejscowego. W związku ze stwierdzeniem nieważności trzech uchwał Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października br. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice z lat 2001-2002 postanowiono również w tym przypadku przeprowadzić pełną procedurę planistyczną i dokonać zmiany obowiązującego planu poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla tego terenu.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:

Obszar planu to teren w większości niezainwestowany i niezabudowany. Na tym terenie znajdują się jedynie budynki gospodarcze i biurowe betoniarni i żwirowni oraz zabudowa siedliskowa i biurowo magazynowa po południowej stronie ulicy sąsiedzkiej. Analizowany obszar graniczy z gminami Raszyn i Nadarzyn.

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” obejmujący całą wieś Pęcice Małe, fragmenty wsi Pęcice po obu stronach ul. Parkowej, fragment wsi Suchy Las przy kapliczce oraz część wsi Sokołów po wschodniej stronie ul. Wacława zatwierdzony 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 omawiany obszar przeznaczony jest w większości na cele usługowe i produkcyjne. Część

nieruchomości położonych po południowej stronie ulicy Sąsiedzkiej przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy na działkach objętych wnioskiem indywidualnym na omawianym terenie oraz w celu aktualizacji ustaleń obowiązującego planu i dostosowania ich do obowiązujących przepisów. Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowania 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 miejscowego planu 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 omawiany obszar oznaczony jest symbolami P i UG/M oraz określony, jako tereny przemysłowe, produkcyjne i tereny usługowo-handlowe o dużej aktywności gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe. 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.