

(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 Nowa Wieś i Granica**

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 Nowa Wieś i Granica.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, zwanych w dalszej części uchwały „planami”:
  - 1) obszaru „Graniczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś,
  - 2) obszaru „Pruszkowska – część 2” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica,
  - 3) obszaru „Pruszkowska – część 3” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica,
  - 4) obszaru „Szczęśliwa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica,
  - 5) obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica.
2. Granice planów oznaczone i opisane zostały na mapach ewidencyjnych, stanowiących załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.
3. W granicach planów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś uchwalony uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232, poz. 5913.

**§ 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 Nowa Wieś i Granica:**

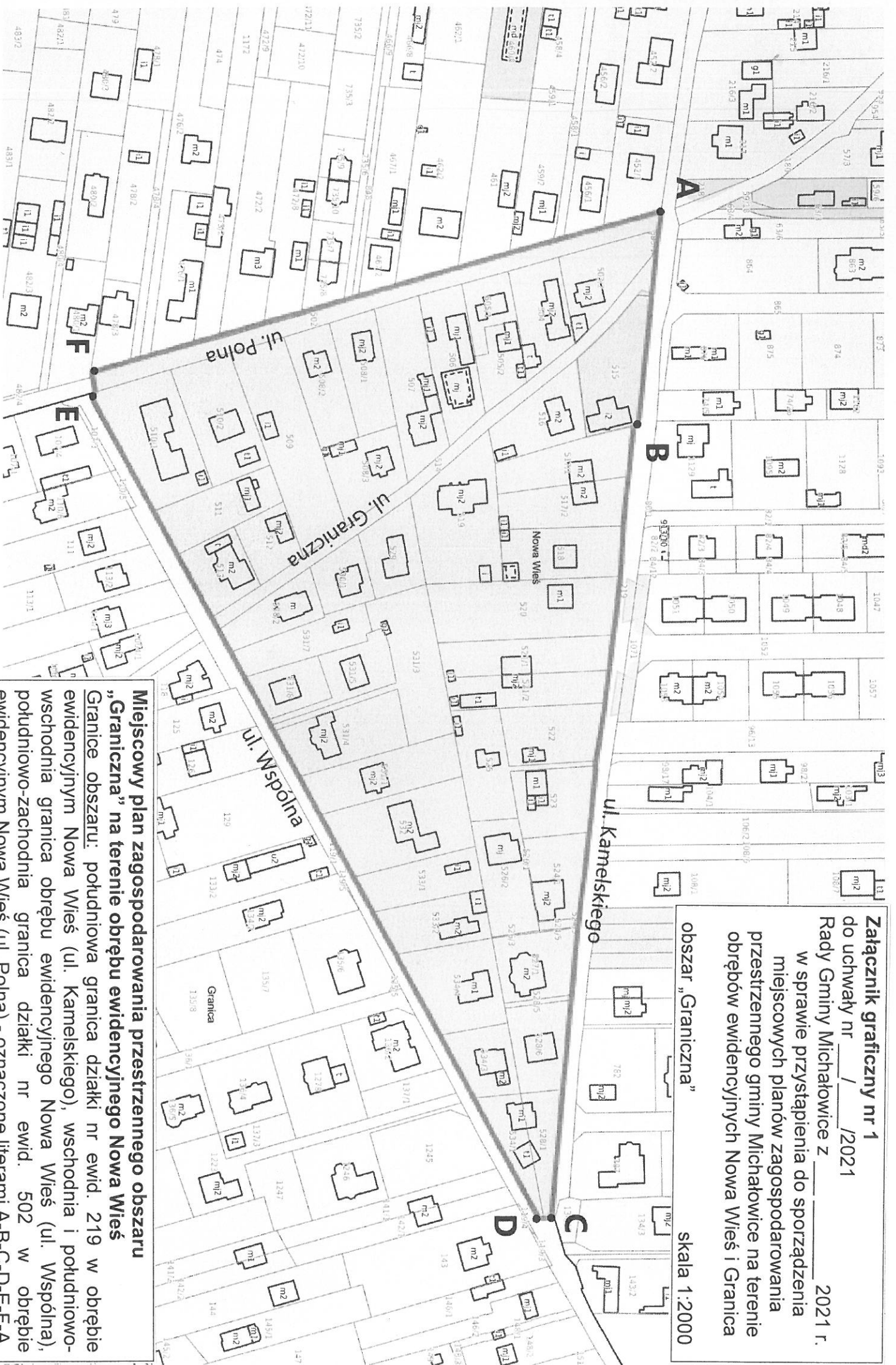
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (cyt.): „*w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia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

Projekt planu miejscowego obszaru „Graniczna” będzie opracowywany na wniosek właściciela jednej z działek i umożliwi mu jej podział. Plan miejscowy obszaru „Pruszkowska – część 2” umożliwi zagospodarowanie prywatnych działek po wydaniu przez Starostę Powiatowego decyzji na podstawie tzw. „specustawy drogowej” na realizację ulicy Pruszkowskiej. Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru „Pruszkowska – część 3” jest wniosek mieszkańca o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Plan obszaru „Szczęśliwa” ma na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy Michałowice oraz Wspólnoty Gruntowej wsi Granica. Projekt planu miejscowego obszaru „Dębowa” opracowywany będzie na wniosek właściciela dwóch działek i umożliwi mu ich zabudowę. 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 gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś zatwierdzonego uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232, poz. 5913).

Uchwała nr XXIV/286/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś 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.



**Załącznik graficzny nr 1**  
do uchwały nr \_\_\_\_\_ /2021  
Rady Gminy Michałowice z \_\_\_\_\_ 2021 r.  
w sprawie przedstawienia do sporządzenia  
miejscowych planów zagospodarowania  
przestrzennego gminy Michałowice na terenie  
obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Graniczna  
obszar „Graniczna”  
skala 1:2000

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Graniczna” na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś**  
**Granice obszaru:** południowa granica działki nr ewid. 219 w obrębie  
ewidencyjnym Nowa Wieś (ul. Kamelskiego), wschodnia i południowo-  
wschodnia granica obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś (ul. Wspólna),  
południowo-zachodnia granica działki nr ewid. 502 w obrębie  
ewidencyjnym Nowa Wieś (ul. Polna) - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-A

**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 Nowa Wieś  
i Granica

obszar „Pruszkowska – część 2” skala 1:3000

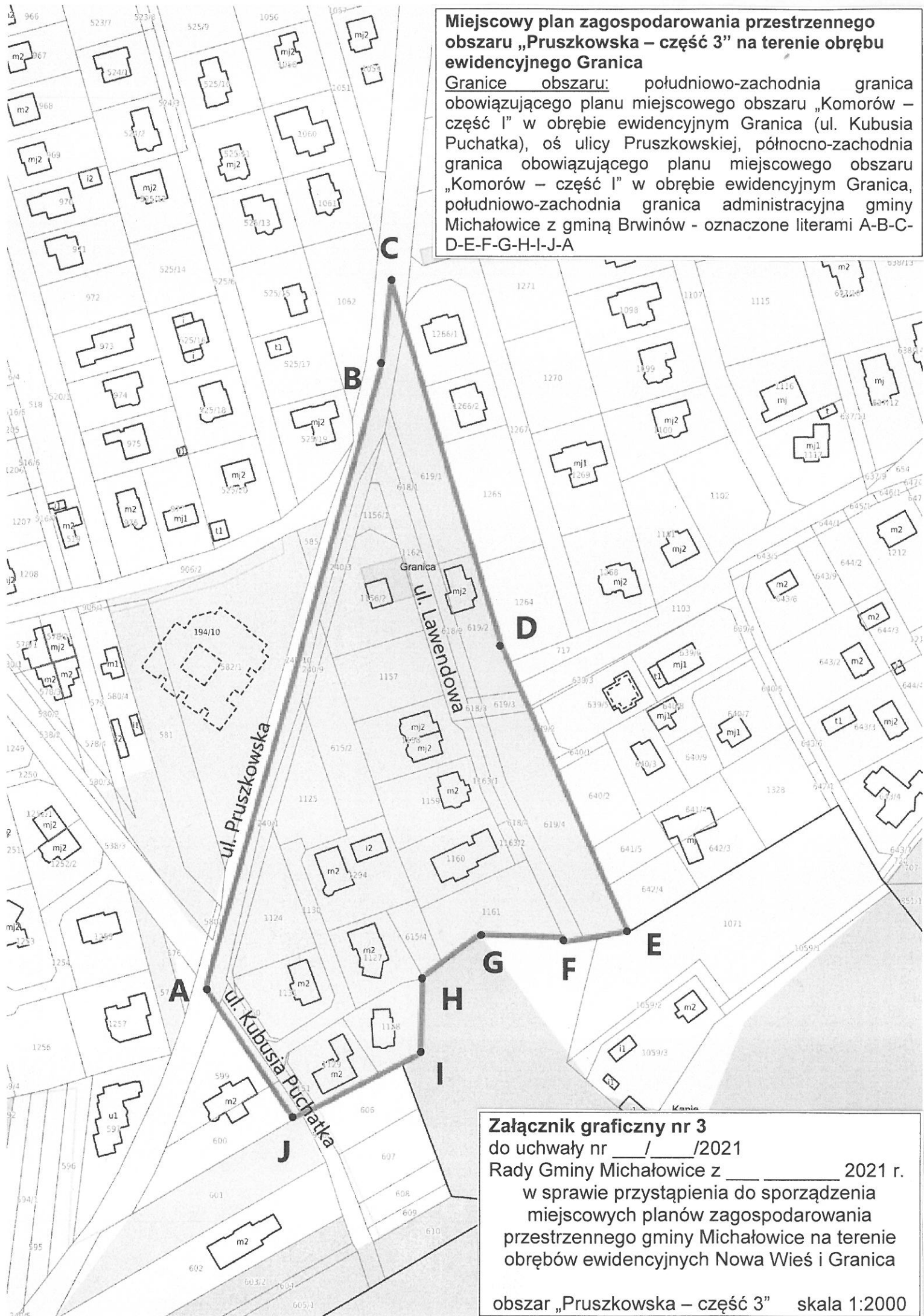


**Miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego obszaru „Pruszkowska  
– część 2” na terenie obrębu  
ewidencyjnego Granica**

**Granice obszaru:** wschodnia granica  
obowiązującego planu miejscowego  
obszaru „Długa” w obrębie ewidencyjnym  
Granica (ul. Pruszkowska), wschodnie  
granice działek nr ewid. 1287/3, 1287/2,  
1287/1 i 224, południowa granica terenu  
kolejowego (kolejka WKD), północna i  
wschodnia granica obrębu ewidencyjnego  
Granica (ulice Harcerska i Okrężna),  
północna granica działki nr ewid. 265 (ul.  
Długa), wschodnie granice działek nr  
ewid. 1028 i 1138 (ul. Modrzejewskiej), oś  
ulicy Reja, północna granica  
obowiązującego planu miejscowego  
obszaru „Skośna” w obrębie  
ewidencyjnym Granica (wszystkie działki  
w obrębie ewidencyjnym Granica) -  
oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-A

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pruszkowska – część 3” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica**

Granice obszaru: południowo-zachodnia granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Komorów – część I” w obrębie ewidencyjnym Granica (ul. Kubusia Puchatka), oś ulicy Pruszkowskiej, północno-zachodnia granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Komorów – część I” w obrębie ewidencyjnym Granica, południowo-zachodnia granica administracyjna gminy Michałowice z gminą Brwinów - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A



**Załącznik graficzny nr 3**

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 Nowa Wieś i Granica

obszar „Pruszkowska – część 3” skala 1:2000



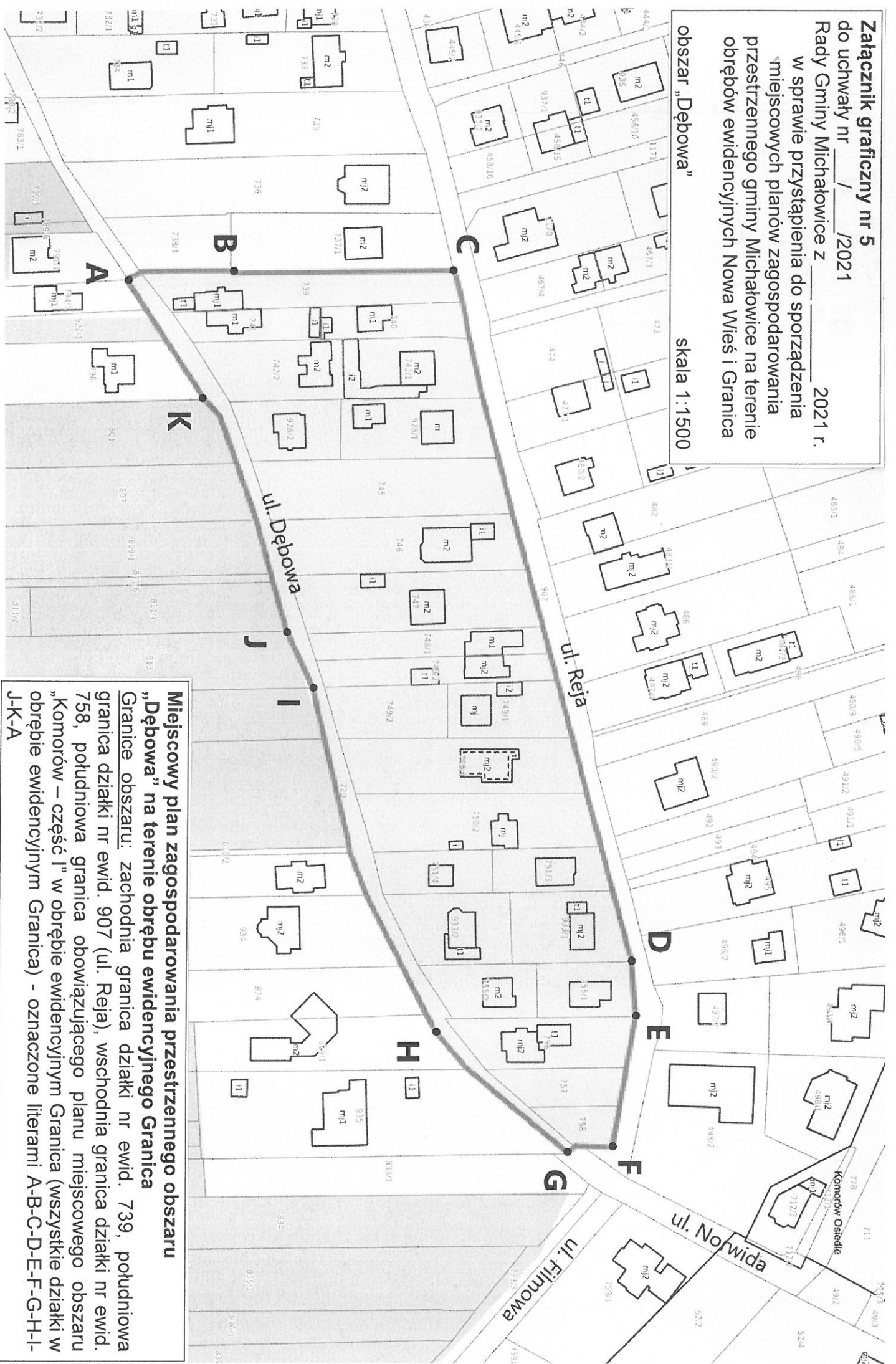
**Załącznik graficzny nr 5**

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 Nowa Wieś i Granica

obszar „Dębowa”

skala 1:1500



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica**

Granice obszaru: zachodnia granica działki nr ewid. 739, południowa granica działki nr ewid. 907 (ul. Reja), wschodnia granica działki nr ewid. 758, południowa granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Kamień – część I” w obrębie ewidencyjnym Granica (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Granica) - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-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 Nowa Wieś i Granica**

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 Nowa Wieś i Granica w gminie Michałowice. Obszar „Graniczna” położony jest pomiędzy ulicami Polną, Kamelskiego i Wspólną. Obszar „Pruszkowska – część 2” znajduje się pomiędzy ulicami Warszawską, Harcerską, Okrężną, Długą, Sabały, M. Reja i Pruszkowską. Obszar „Pruszkowska – część 3” położony jest przy ulicach Pruszkowskiej i Kubusia Puchatka oraz w rejonie ulic Lawendowej i Cyprysowej. Obszar „Dębowa” mieści się pomiędzy ulicami M. Reja i Dębową. Działki, które znajdują się w powyższych obszarach stanowią w większości własność prywatną. Obszar „Szczęśliwa” obejmuje działki nr ewid. 101/7, 101/8, 101/9 i 101/10 w obrębie geodezyjnym Granica. Działki te stanowią własność Gminy oraz Wspólnoty Wiejskiej wsi Granica. Granice obszarów zostały szczegółowo opisane i oznaczone na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4 i 5 do uchwały. Projekt planu miejscowego obszaru „Graniczna” będzie opracowywany na wniosek właściciela jednej z działek i umożliwi mu jej podział. Plan miejscowy obszaru „Pruszkowska – część 2” umożliwi zagospodarowanie prywatnych działek po wydaniu przez Starostę Powiatowego decyzji na podstawie tzw. „specustawy drogowej” na realizację ulicy Pruszkowskiej. Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru „Pruszkowska – część 3” jest wniosek mieszkańca o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Plan obszaru „Szczęśliwa” ma na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy Michałowice oraz Wspólnoty Gruntowej wsi Granica. Projekt planu miejscowego obszaru „Dębowa” opracowywany będzie na wniosek właściciela dwóch działek i umożliwi mu ich zabudowę. W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały nr XXIV/286/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października br. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś 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 „Szczęśliwa” znajdują się gminne obiekty sportowe – stadion i korty tenisowe. Na pozostałych terenach znajdują się przeważnie budynki mieszkalne jednorodzinne i obiekty gospodarczo garażowe. Przy ulicy Pruszkowskiej usytuowane są dwa obiekty usługowe – sklep Lewiatan i przedszkole na skrzyżowaniu z ulicą Długą.



Tylko południowa część obszaru „Dębowa” znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Jedynie analizowany obszar „Pruszkowska – część 3” na małym odcinku graniczy z sąsiednią gminą - Brwinowem.

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

Od 15 września 2002 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś uchwalony uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232, poz. 5913. 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 „Szczęśliwa” przeznaczony jest na cele usług sportu i rekreacji oraz naturalnej zieleni dolin rzecznych. Pozostałe obszary posiadają w przeważającej mierze przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne. W obszarach „Pruszkowska – część 2” i „Pruszkowska – część 3” na fragmentach dopuszczona jest również zabudowa usługowa.

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

Przystąpienie do sporządzania planów miejscowych następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnego zagospodarowania gminnych działek w obszarze „Szczęśliwa” oraz istniejącym lub przewidywanym brakiem możliwości zabudowy lub podziału działek na działkach prywatnych znajdujących się w pozostałych obszarach. 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 „Szczęśliwa” oznaczony jest symbolami UZ i ZN oraz określony, jako tereny usług i zieleni urządzonej oraz tereny otwarte w ciągu rzek (pasma zieleni). Wszystkie pozostałe obszary 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.