

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Michałowice**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**

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 „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły, 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 obejmujący obszar Reguły uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143, poz. 3161.

**§ 3.**

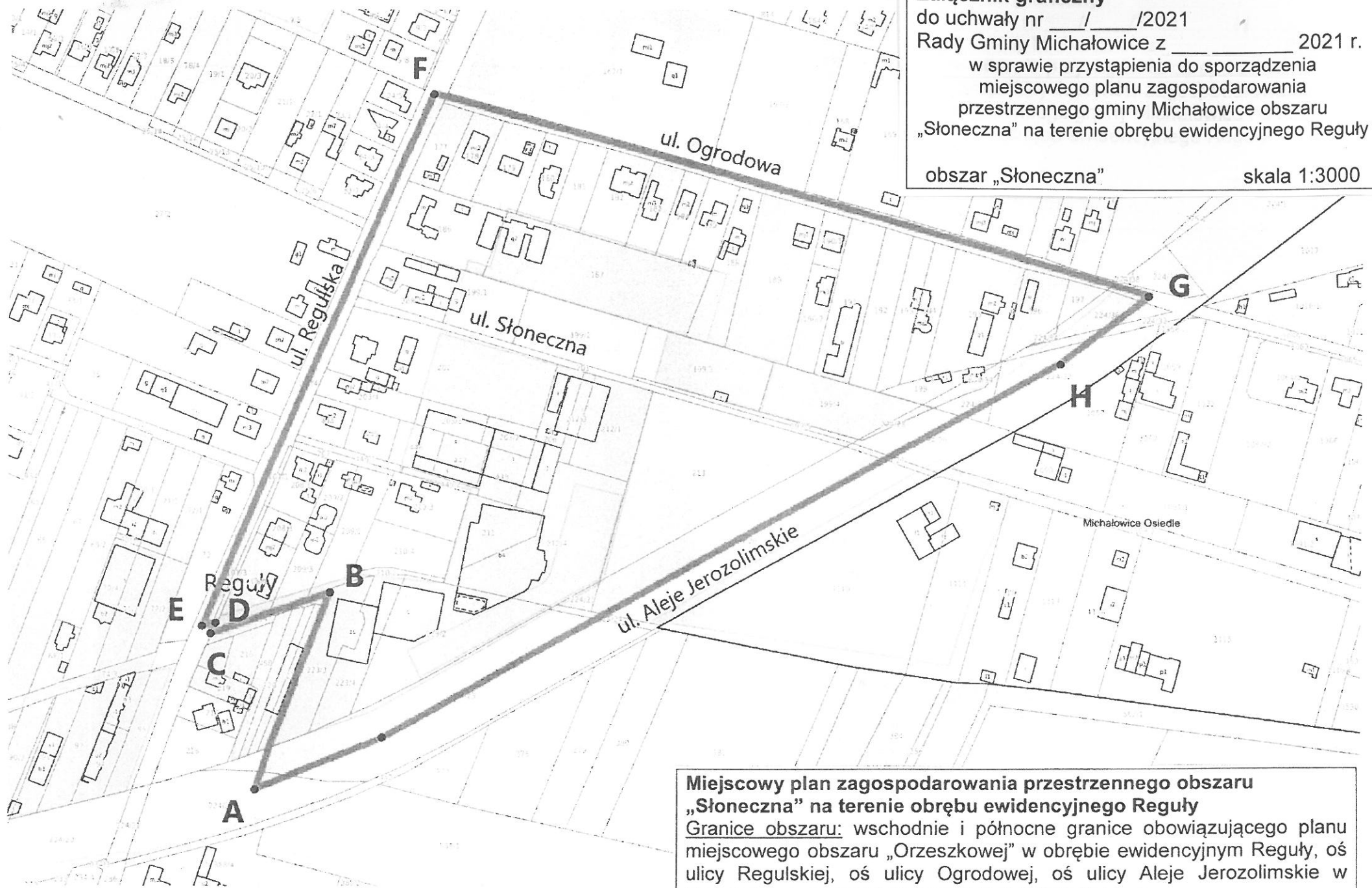
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik graficzny**  
do uchwały nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021  
Rady Gminy Michałowice z \_\_\_\_\_ 2021 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Michałowice obszaru  
„Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły

obszar „Słoneczna”                      skala 1:3000



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**  
Granice obszaru: wschodnie i północne granice obowiązującego planu miejscowego obszaru „Orzeszkowej” w obrębie ewidencyjnym Reguły, oś ulicy Regulskiej, oś ulicy Ogrodowej, oś ulicy Aleje Jerozolimskie w Regułach - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-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 „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**

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 Reguły w gminie Michałowice. Położony jest pomiędzy ulicami Regulską, Ogrodową i Alejami Jerozolimskimi. 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 wpłynęły wnioski właścicieli działek położonych przy ulicach Ogrodowej i Firmowej o zmianę ustaleń planu miejscowego. W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały nr XXIV/287/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 października br. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły rozpatrzenie zgłoszonych wniosków wymaga przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej i zmiany obowiązującego planu poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla tych terenów.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Obszary planów to tereny zainwestowane i w większości zabudowane. Na terenie planu „Słoneczna” znajdują się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, biurowe, magazynowe, produkcyjne i inne. Tereny położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Analizowany obszar „Słoneczna” nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

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

Od 17 czerwca 2002 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143, poz. 3161). 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 większości na cele usługowe i produkcyjne. Część nieruchomości położonych wzdłuż ulic Regulskiej i Ogrodowej przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości zabudowy na działkach objętych wnioskami

indywidualnymi 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 planu miejscowego 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 teren oznaczony jest symbolami U i MU oraz określony jako tereny usług i mieszkalno-usługowe. Dla tych terenów minimalną powierzchnię działki nowotworzonej określono na 800 m<sup>2</sup> oraz nie zakazano zabudowy mieszkaniowej. 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.

## UZASADNIENIE

### **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły:**

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 „Słoneczna” są wnioski mieszkańców 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 zatwierdzonego uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143 poz. 3161).

Uchwała nr XXIV/287/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły podjęta przez Radę Gminy Michałowice w dniu 14 października 2020 r. została unieważniona przez Wojewodę Mazowieckiego. Po szczegółowym przeanalizowaniu uzasadnienia do rozstrzygnięcia nadzorczego, dla omawianego obszaru postanowiono przystąpić do wykonania nowego opracowania, 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.