

**Uchwała nr ____/____/2019
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____ 2019 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6,
628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20
w obrębie geodezyjnym Reguły**

Na podstawie z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz ustalenia dotyczące niezbędnego zakresu prac planistycznych.

§ 2.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.
2. Ustala się, że zakres planu winien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Granice planu oznaczone zostały na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A i obejmują obszar działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły w ich granicach ewidencyjnych.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do projektu uchwały:

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 jest „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 do projektu niniejszej uchwały Rady Gminy.

Teren działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Reguły” (uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.). Opracowywany projekt planu miejscowego stanowić będzie jego zmianę mającą na celu przede wszystkim ułatwienie projektowania obiektów kubaturowych na działkach stanowiących własność gminy Michałowice. Zmiana planu wykonywana będzie również w celu umożliwienia przekazania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa dalszych terenów gminie Michałowice na cele publiczne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Granice planu wyznaczono i opisano na załączniku nr 1 do uchwały. Rozwiązania przewidywane w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

ANALIZA

DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA DZIAŁEK NR EWID. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM REGULY I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ:

Analizowany obszar znajduje się w gminie Michałowice i obejmuje teren działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguly w ich granicach ewidencyjnych. Granice obszaru wyznaczają granice ewidencyjne tych działek. Obszar planu położony jest pomiędzy ulicami Kuchy, Aleją Topolową, Graniczną i Aleją Powstańców Warszawy w Regulach. Objęte planem działki stanowią własność Gminy Michałowice i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:

Analizowany obszar znajduje się w sołectwie Reguly. Jest to teren już częściowo zainwestowany i zabudowany. Na działkach nr ewid. 628/16 i 628/17 znajdują się budynki Urzędu Gminy i Policji Państwowej wraz z infrastrukturą techniczną i drogową. Obszar planu położony jest częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska im Fryderyka Chopina w Warszawie. Analizowany obszar 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 obszaru Regul obejmujący tereny położone we wsiach Reguly, Pęcice i w osiedlu Michałowice – uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z 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 obszaru Regul omawiane działki w części północnej przeznaczone są na cele publiczne związane z działalnością gminy (oświata, kultura, ochrona zdrowia, itp.), jednak, zarówno układ ulic, jak i warunki oraz wskaźniki wynikające z ustaleń planu uniemożliwiają racjonalną zabudowę tego obszaru na cele oświaty, kultury i zdrowia. W przypadku zabudowy oświatowej szczególnie trudnym do pokonania elementem obowiązującego planu są wyznaczone stałe linie zabudowy wokół projektowanego centralnego placu. Działka nr ewid. 628/20 przeznaczona jest obecnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednak w obowiązującym studium jej część przeznaczono pod usługi oświaty. Zmiana planu zostanie więc przeprowadzona w zgodzie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego spowodowane jest m.in. dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu oraz chęcią doprowadzenia do racjonalnej zabudowy nieruchomości stanowiących własność gminy, z wykorzystaniem ustaleń

i wskaźników zabudowy umożliwiających taką inwestycję. Stwierdzono więc konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), który będzie stanowił zmianę obowiązującego planu miejscowego.

Zakres sporządzanego 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 funkcje i rozwiązania będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszają 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.

Z rysunku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice wynika, że obszar, którego dotyczy uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określony częściowo jako tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych (U) oraz tereny usług oświaty (UO), a częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej (M2).

Dla wyodrębnionych obszarów w studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, wskazując również dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian przeznaczenia. Ostateczne rozmieszczenie funkcji wraz z ich parametrami zostanie sprecyzowane w opracowanym na podstawie niniejszej uchwały miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ granice poszczególnych funkcji zostaną precyzyjnie określone i wytyczone w planach miejscowych, jako kryteria określenia preferowanych w studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie pożądaných społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- dotychczasowe przesądzenia (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) o lokowaniu w obszarze gminy obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w skali powiatu, województwa, kraju, itp.),
- uwzględnienie naturalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną i siecią dróg,
- uwzględnienie istniejących i rozwijających się powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- uwzględnienie praw dysponowania terenami (w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne).

W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty zabudowane (Bi), drogi (dr) i grunty rolne (RIII i RIV). Dla tego terenu odpowiednie zgody dla terenów rolnych wydane zostały do planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonych 30 czerwca 1992 r. i 21 marca 2002 r. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

VI. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, 628/9, 628/10, 628/11, 628/12, 628/13, 628/16, 628/17 i 628/20 w obrębie geodezyjnym Reguły będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu 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 zagospodarowania zostanie wykorzystane 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., które zachowuje aktualność.
- 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.

