

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Michałowice czynności wynikających z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przeprowadzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Michałowice, Rada Gminy Michałowice:

- 1) stwierdza częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice;
- 2) stwierdza potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej w Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy;
- 3) stwierdza potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie gminy;
- 4) stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Michałowice.

**§ 2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych Gminy Michałowice stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia .....

**ANALIZA ZMIAN W  
ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM  
ORAZ  
OCENA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM  
I PLANÓW  
MIEJSCOWYCH**

**LATA 2018-2023**

Opracowanie własne:

**Urząd Gminy Michałowice**

**Wielosobowe Stanowisko ds. Urbanistyczno-Architektonicznych**

Katarzyna Zantonowicz, Zofia Przetakiewicz-Hanusek,  
Agata Machaj, Kinga Miśkiewicz, Joanna Orzińska

luty 2024

## Spis treści

Spis treści .....	1
1. Wstęp .....	3
2. Zmiany w systemie planowania przestrzennego i ich wpływ na planowanie i realizację polityki przestrzennej na terenie gminy .....	4
3. Ocena odpowiedzi na wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Michałowice oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej w poprzedniej kadencji Rady Gminy .....	6
3.1 Charakterystyka Analizy z 2016 r. ....	6
Studium.....	6
Plany miejscowe.....	7
Decyzje WZ i LICP .....	7
3.2 Działania związane ze zmianą dokumentów planistycznych .....	8
Studium.....	8
Plany miejscowe.....	11
4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym .....	12
4.1 Analiza układu urbanistycznego pod kątem historycznym i delimitacja najcenniejszych rejonów gminy .....	12
4.2 Analiza zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w latach 2018-2023 .....	14
4.3 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	18
4.4 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę.....	19
5. Analiza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	21
6. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	26
6.1 Charakterystyka planów miejscowych obowiązujących obecnie, w tym uchwalonych w latach 2018-2023 .....	26
6.2 Ocena obowiązujących planów miejscowych .....	34
6.3 Postępy w opracowywaniu planów miejscowych .....	37
7. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, studium i planu ogólnego .....	41
7.1 Wnioski o zmianę Studium lub zmianę ustaleń dla terenu w planie ogólnym	41

7.2	Wnioski o zmianę lub sporządzenie nowych planów miejscowych .....	43
8.	Harmonogram prac planistycznych .....	45
8.1	Terminy wynikające ze zmian w przepisach dotyczących planowania przestrzennego .....	45
8.2	Wieloletni program prac nad planem ogólnym .....	45
8.3	Wieloletni program sporządzania planów miejscowych .....	46
	Obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w Etapie 1 (przed uchwaleniem planu ogólnego) .....	46
	Obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w Etapie 2 (po uchwaleniu planu ogólnego) .....	47
9.	Podsumowanie .....	49

## 1. Wstęp

Zmiany zachodzące w przestrzeni gminy, a więc powstająca nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu, są wynikiem dosyć złożonych procesów planistycznych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany te kształtują się głównie na podstawie obowiązującego prawa – przyjętych przez Radę Gminy, a wcześniej przygotowanych przez Wójta Gminy uchwał, a także decyzji wydanych przez Wójta Gminy, jak również pozwoleń na budowę czy zgłoszeń wydawanych przez organy powiatowe. Starosta wydaje pozwolenia na podstawie uchwalonych przez Radę Gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tzw. planów miejscowych) oraz wydanych przez Wójta Gminy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. decyzji WZ). Obecnie nielicznymi przypadkami powstającej zabudowy są tzw. samowole budowlane.

O ile plany miejscowe cechuje pewien stopień swobody i dowolności w kształtowaniu struktury zagospodarowania terenu, o tyle warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawane w przypadku braku planu miejscowego, określane w drodze decyzji administracyjnych, są zależne głównie od tzw. dobrego sąsiedztwa. Zabudowa powstająca na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi jest więc efektem decyzji podejmowanych przez władze gminy w trakcie kadencji, kiedy uchwalono dany plan miejscowy, a także decyzji władz panujących w trakcie uchwalania dokumentów nadrzędnych, z których najważniejszym dotychczas było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli dokument opisujący założenia przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej całej gminy. W trakcie obowiązującej kadencji nowy sposób zagospodarowania terenu kształtował się więc nie tylko na podstawie planów miejscowych, które zostały uchwalone w ostatnich 5 latach, ale nawet takich, które uchwalone zostały 20 lat temu.

Dokumenty sterujące planowaniem przestrzennym w Polsce są zależne od siebie hierarchicznie. Plany miejscowe powstają na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w przyszłości na podstawie planów ogólnych), które z kolei muszą być spójne z planami zagospodarowania przestrzennego województw. Poza tym istnieje szereg innych dokumentów strategicznych i uwarunkowań, które muszą być uwzględniane w tworzeniu planów miejscowych, w ostatnim czasie planowanie przestrzenne zostało również bardziej powiązane z planowaniem strategicznym.

W latach 2018-2023 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, wydawane w przypadku braku planu miejscowego, były ustalane w oparciu o tzw. analizę sąsiedztwa, z nikłą swobodą decyzyjną po stronie władz gminy. Zabudowa powstawała więc w sposób „łańcuchowy” – czy inaczej: „pączkujący” – poprzez kontynuację funkcji i gabarytów zabudowy na działkach sąsiadujących.

Mimo opisanych wyżej czynników, najmniejszym, a jednocześnie (nie uwzględniając licznych czynników zewnętrznych, w tym prawa krajowego)

jednym z najbardziej decyzyjnych organów samorządu terytorialnego pod kątem planowania przestrzennego są gminy. To one gromadzą również informacje na temat potrzeb i problemów mieszkańców i innych użytkowników terenów podczas spotkań z mieszkańcami czy drogą oficjalną – poprzez składane pism – np. wniosków o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego. W celu ustalania strategii działania na kolejne lata i wykonania zbiorczego podsumowania istniejących problemów przestrzennych ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje wójtów gmin do dokonania analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowywana wieloletnich programów ich sporządzania. Analizy takiej dokonuje się co najmniej raz w kadencji rady gminy. Analizy dokonuje się w oparciu o ustalenia studium i poprzez uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Analiza nadal sporządzana jest w oparciu o badanie ustaleń studium. Niniejsza analiza obejmuje czas od 1 stycznia 2018 r. do końca grudnia 2023 r. Po zaopiniowaniu analizy przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną rada gminy podejmuje stosowną uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

## **2. Zmiany w systemie planowania przestrzennego i ich wpływ na planowanie i realizację polityki przestrzennej na terenie gminy**

24 września 2023 roku weszła w życie, planowana od dłuższego czasu, znacząca zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana reformą planowania), będzie ona miała odczuwalny wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej w gminach w całej Polsce, w tym na terenie naszej gminy. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) miała na celu uporządkowanie pewnych kwestii, ale również wprowadziła liczne nowości.

Jednym z kluczowych aspektów reformy jest zastąpienie dotychczasowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym oraz doprecyzowanie zasad opracowywania Strategii Rozwoju Gminy, a także jej większe powiązanie z aktami planowania przestrzennego. Zgodnie z założeniami zmiany ustawy plan ogólny ma być z jednej strony dokumentem mniej obszernym niż Studium, natomiast z drugiej bardziej szczegółowym. Plan ogólny ma być również aktem prawa miejscowego i w przyszłości stanowić podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tzw. decyzji WZ. Zgodnie z przepisami, gminy powinny sporządzić plany ogólne do 31 grudnia 2025 r. Nowością będzie również forma w jakiej sporządzany będzie plan ogólny. Zgodnie z nowymi przepisami wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne i inne ustalenia będą opracowane wyłącznie w postaci danych przestrzennych co oznacza, że plan

ogólny będzie miał wyłącznie formę elektroniczną. Prezentacja graficzna ustaleń planu przedstawiona będzie w uzasadnieniu do planu.

W związku z wprowadzeniem tak przełomowych zmian w sposobie sporządzania dokumentu planistycznego od wielu miesięcy w urzędzie gminy Michałowice trwają prace nad zebraniem niezbędnych informacji, w tym nad zbudowaniem bazy danych przestrzennych, które będą mogły służyć do prac nad planem ogólnym.

Choć zmiany w systemie prowadzą do usprawnienia procesu planowania, w tym uproszczenia i przyspieszenia procedury sporządzania dokumentu planistycznego dla całego obszaru gminy to jednocześnie wprowadzają zestaw zasad, które w znaczący sposób ograniczą władztwo planistyczne samorządu. Sporządzając plan ogólny będzie trzeba wyznaczać tereny przeznaczone pod zabudowę zgodnie ze ściśle określonymi zasadami i na podstawie przedstawionych w przepisach konkretnych dyspozycji i wzorów matematycznych. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową opierać się będzie na badaniach zapotrzebowania i chłonności, w tym terenów już przeznaczonych na te cele w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy.

Nowe rozwiązania w systemie planowania nie ograniczają się jedynie do zmiany dokumentów strategicznych w skali całej gminy. Zmodyfikowano również proces sporządzania planów miejscowych. Nowa ustawa wprowadza środki mające na celu skrócenie czasu potrzebnego na sporządzenie planów miejscowych, w tym poprzez brak obowiązku powtórnego konsultowania ze społeczeństwem projektu planu po rozpatrzeniu uwag. Wprowadzono także nowe narzędzia i mechanizmy jak Zintegrowany Plan Inwestycyjny czy uproszczoną procedurę sporządzania planu miejscowego (dla wybranych sytuacji) oraz rozszerzając narzędzia partycypacji społecznej. Podobnie jak dotychczas udział społeczeństwa przewidziany jest na dwóch etapach sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu w formie składania wniosków oraz na etapie konsultacji społecznych (wcześniej ten etap określany był jako wyłożenie do publicznego wglądu). Dla planów rozpoczętych po 24 września konsultacje społeczne muszą odbywać się nie tylko w formie zbierania uwag, ale ponadto obowiązkowe będzie zorganizowanie jednej z takich form jak np.: spotkania otwarte, panele eksperckie, warsztaty oraz jednej z poniższych: spotkania plenerowe, spacer studyjny, ankiety lub geoankiety, wywiady, punkty konsultacyjne oraz dyżury projektanta.

W związku z powyższym wszystkie gminy w Polsce powinny, do początku 2026 r., opracować i przyjąć (w miejsce Studium) nowy dokument kierunkowy dla prowadzenia polityki przestrzennej - plan ogólny. Ten obowiązek narzuca na gminy zmiany w harmonogramach prac nad planowaniem przestrzennym. Ponieważ sporządzanie planu ogólnego będzie odbywało się na zasadach odmiennych niż dla Studium, może okazać się, że pewne rozwiązania przyjęte dotychczas nie będą mogły być kontynuowane w planie ogólnym. Jeśli gminom zależy na „utrwaleniu” tych rozwiązań w planach miejscowych to mogą jeszcze (co do zasady nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. lub do momentu przyjęcia planu ogólnego) sporządzać plany miejscowe na podstawie Studium. Należy zatem przeprowadzić analizę Studium gminy Michałowice i wstępną analizę możliwych rozwiązań w planie ogólnym gminy,



aby zdecydować o kierunkach zmian w planowaniu przestrzennym oraz o kolejności działań w okresie najbliższych niepełnych 2 lat.

### **3. Ocena odpowiedzi na wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Michałowice oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej w poprzedniej kadencji Rady Gminy**

#### **3.1 Charakterystyka Analizy z 2016 r.**

W poprzedniej kadencji uchwała Rady Gminy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice została przyjęta na sesji 20 czerwca 2016 r. pod numerem XV/187/2016.

#### **Studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uznano za nieaktualne w części oraz stwierdzono potrzebę sporządzenia jego zmian w celu dostosowania do obowiązujących przepisów, dokumentów strategicznych, ustaleń aktów planowania ponadlokalnego oraz aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego i kierunków zmian w przeznaczeniu terenów uwzględniających wnioski mieszkańców, wnioski potencjalnych inwestorów oraz ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przeprowadzona analiza wykazała, że Studium w ok. 75% spełnia aktualne wymagania dla nowopowstających studiów - nie uwzględnia natomiast:

1. uwarunkowań wynikających z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
2. uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,

obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej oraz nie wskazano:

1. obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

## 2. granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Ponadto nie występują w nim:

1. uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (gdyż województwo mazowieckie nie uchwaliło jeszcze audytu krajobrazowego),
2. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (jw.),
3. uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (takich obiektów nie ma na terenie gminy),
4. obszary osuwania się mas ziemnych (takich obiektów nie ma na terenie gminy),
5. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
6. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (takich obiektów nie ma na terenie gminy).

Jako najbardziej uciążliwy problem dotyczący obowiązującego Studium wskazano brak analiz potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających: analizy ekonomiczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej. Ponadto stwierdzono, że w Studium powinny zostać doprecyzowane odcinki korytarza Południowej Obwodnicy Warszawy oraz inne projektowane drogi o znaczeniu ponadlokalnym.

### Plany miejscowe

Plany miejscowe również uznano za nieaktualne w części, stwierdzono potrzebę kontynuowania prac przy sporządzaniu planów, nad którymi prace już się rozpoczęły oraz potrzebę sporządzenia nowych planów, a także zmian już obowiązujących w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców i potencjalnych inwestorów. W kontekście zgodności planów i Studium stwierdzono, że „występują niewielkie obszarowo niezgodności pomiędzy tymi dokumentami, co mieści się w dopuszczalnej granicy błędu” – należy pamiętać, że część obowiązujących planów zostało uchwalonych przed uchwaleniem Studium, a na etapie sporządzania Studium zdecydowano o odmiennym sposobie zagospodarowania wybranych rejonów gminy. Wnioski składane o zmianę lub sporządzenie nowych planów miejscowych były nieliczne i odnosiły się do pojedynczych nieruchomości – zmiany przeznaczenia terenów lub zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

### Decyzje WZ i LICP

W drodze analizy stwierdzono, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego tylko nieznacznie odbiegają przeznaczeniem terenu od przeznaczenia określonego

w Studium. Największą presję inwestycyjną występującą na terenach niepokrytych planami miejscowymi odnotowano w Nowej Wsi, Granicy, Pęcicach i Sokołowie.

### 3.2 Działania związane ze zmianą dokumentów planistycznych

#### Studium

Od 2011 roku podjęto dotychczas następujące uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium:

Uchwałą Nr XI/109/2011 z dnia 23 listopada 2011 r. dla czterech obszarów:

- terenu położonego między Al. Jerozolimskimi, ul. Regulską, torami WKD i rowem za ul. Słoneczną;
- terenu między Al. Powstańców Warszawy, ul. Torfową i granicą obrębu Reguły,
- terenu między ul. Sokołowską, Rodzinną, ks. Woźniaka i drogą wyznaczoną w Studium wraz z częścią terenu położonego na południe od ul. ks. Woźniaka,
- terenu po obu stronach rzeki Utraty na południe od wysokości ul. Stara Droga;

Uchwałą Nr XXXIX/366/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. dla dwóch obszarów:

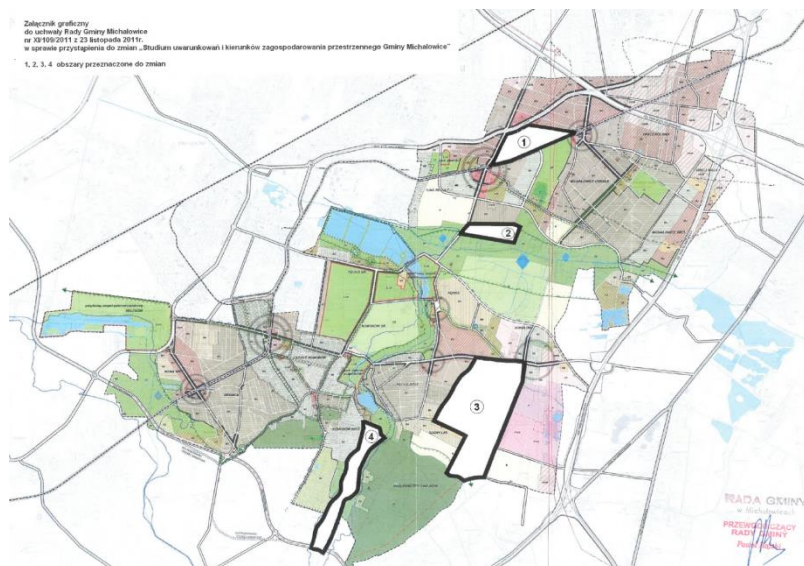
- terenu między granicą gminy, ul. Regulską i torami WKD,
- terenu między rzeką Raszynką, ul. Kolejową, Al. Topolową, ul. Graniczną i Al. Powstańców Warszawy wyłączając teren przy ul. Torfowej wskazany w uchwale z 2011 r.

Uchwałą Nr LIV/567/2023 z dnia 28 marca 2023 r. dla trzech obszarów:

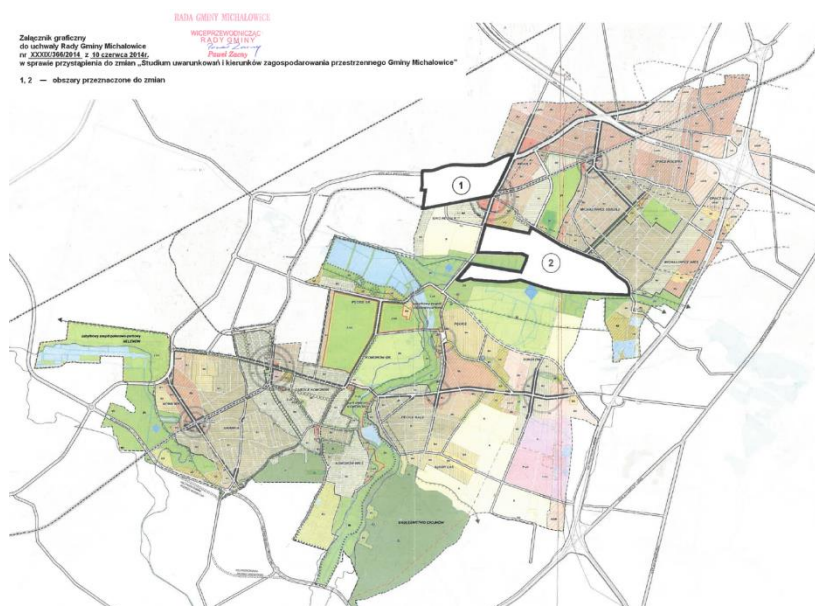
- dla fragmentów miejscowości Suchy Las, Sokołów i Pęcice,
- dla okolic ulic Szczęśliwej i Sportowej w miejscowości Granica
- dla części obrębu Nowa Wieś (pomiędzy ul. Spacerową, ul. Główną, ul. Grodziską i rzeką Zimną Wodą).

Z kolei 19 listopada 2015 r. uchwałą Nr XI/105/2015 przystąpiono do zmiany Studium poprzez jego aktualizację. W Analizie stwierdzono, że dalsze kształtowanie polityki przestrzennej gminy wymagać będzie zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, polegającej na zastąpieniu go całkowicie nowym aktem.

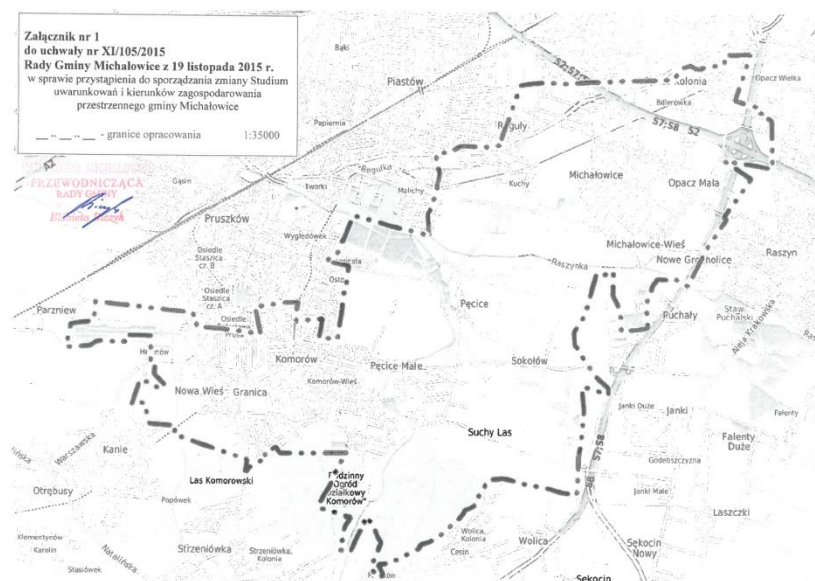
Załącznik do uchwały  
o przystąpieniu  
Nr **XI/109/2011**  
z dnia 23 listopada 2011 r.



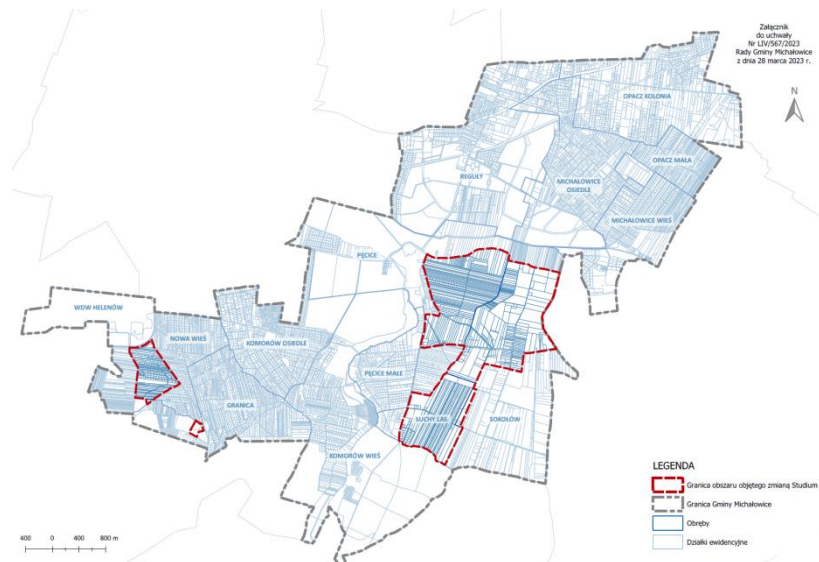
Załącznik do uchwały  
o przystąpieniu  
Nr **XXXIX/366/2014**  
z dnia 10 czerwca 2014 r.



Załącznik do uchwały  
o przystąpieniu  
Nr **XI/105/2015**  
z dnia 19 listopada 2015 r.



Załącznik do uchwały  
o przystąpieniu  
Nr **LIV/567/2023**  
z dnia 28 marca 2023 r.



Najdalej zaszły prace nad zmianą studium obejmującą tereny objęte uchwałą o przystąpieniu z 2011 r. Wyrazem realizacji działań określonych w Analizie z 2016 r. było uchwalenie tej właśnie zmiany. Jednak 25 lipca 2016 roku Wojewoda Mazowiecki stwierdził jej nieważność. Zdaniem wojewody w przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia prawa w zakresie procedury sporządzania zmian Studium. Mianowicie projekt zmiany Studium został zmieniony, po jego wyłożeniu do publicznego wglądu, bez ponowienia czynności proceduralnych i taki też projekt został przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia. Z dokonanej przez organ nadzoru analizy zmiany Studium w wersji wyłożonej do publicznego wglądu i nadesłanym do organu nadzoru w dniu 13 lipca 2016 r., w stosunku do podjętej uchwały Nr XV/188/2016 stwierdzono, że na sesji w dniu 20 czerwca 2016 r. przyjęto wersję zmiany Studium zawierającą inne rozwiązania przestrzenne, niż wynikało to z projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca do 1 lipca 2013 r. Organ sporządzający Studium wprowadził zmiany dotyczące przeznaczenia kierunku struktur przestrzennych i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu. Zdaniem organu nadzoru, konieczne było ponowne wyłożenie tak zmienionego projektu zmiany Studium, po to, aby osoby, których dotyczyły ww. zmiany mogły przedstawić swoje racje, co do takiego sposobu przeznaczenia i zagospodarowania ich nieruchomości. Postępując w inny sposób, zdaniem wojewody, naruszono w sposób istotny tryb sporządzania zmiany Studium. Wykładnia zarówno celowościowa, jak i systemowa, prowadziła do wniosku, iż w przypadku wprowadzania do projektu zmiany Studium, zmian ogólnych, rodzących konflikty, należało powtórzyć procedurę planistyczną, w niezbędnym zakresie.

Z dokonanej przez organ nadzoru analizy wynikało również, iż przedmiotem opinii i uzgodnień był inny projekt zmiany Studium, aniżeli został uchwalony. Zatem również właściwe organy i instytucje, o których mowa w art. 11 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie miały możliwości zapoznania się z projektem zmiany Studium w kształcie uchwalonym przez Radę Gminy Michałowice na sesji w dniu 20 czerwca 2016 r. i wydania do niego stosownych opinii i uzgodnień.

Ponadto stwierdzono również, że przedmiotową zmianę Studium sporządzono niezgodnie z uchwałą Nr XI/109/2011 z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice”, którą Rada Gminy postanowiła przystąpić do sporządzania zmiany Studium. Zgodnie z ww. uchwałą Rada Gminy mogła wprowadzić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zakresie obszarów, o których mowa w §1 pkt 1 uchwały Nr XI/109/2011. Tymczasem zmiana Studium przyjęta przedmiotową uchwałą nie dotyczyła tylko i wyłącznie obszarów wyznaczonych w uchwale intencyjnej. Przez uchwalenie zmiany Studium w większym zakresie aniżeli zostało to określone w uchwale przystąpieniowej, doszło nie tylko do naruszenia art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 9 ust. 1 ww. ustawy, ale również art. 11 ustawy o p.z.p. W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazał, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad, jak i trybu sporządzania studium oraz właściwości organów gminy, co oznaczało konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości (art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie ma już możliwości kontynuacji procedury zmian Studium na podstawie uchwał z 2015 i 2023 r.

### Plany miejscowe

W 2016 r., w czasie opracowywania Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w sporządzaniu było w sumie 25 planów i ich zmian.

Część sporządzanych planów została w późniejszych latach podzielona na części poprzez zmianę uchwały inicjującej, w celu ułatwienia prac planistycznych i przyspieszenia uchwalenia zasad zagospodarowania przynajmniej dla części terenu. Takie działania podjęto np. wobec planów miejscowych obszarów: „Aleja Kasztanowa” (w 2023 r. uchwalono plan dla części A), „Wieś Michałowice” (w 2017 r. uchwalono plan dla części II) oraz „Wiejska – część 2”.

Dotychczas uchwalono w sumie 13 spośród sporządzanych wtedy (w 2016 r.) planów (przy czym niektóre z nich to części większych, podzielonych planów) - dla obszarów:

- 1) „Opacz Mała” (w 2017 r.),
- 2) „Skośna” (w 2017 r.),
- 3) „Michałowice - Wieś część II” (w 2017 r.),
- 4) „Długa” (w 2018 r.),
- 5) „Dworcowa” (w 2019 r.),
- 6) „Granica – część II B” (w 2019 r.),
- 7) „Działkowa” (w 2020 r.),
- 8) „Wiejska – część 2 fragment A” (w 2020 r.),
- 9) plan dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś (w 2020 r.),

- 10) „Wiejska – część 2”, fragment „C” (w 2020 r.),
- 11) „Wiejska – część 2”, fragment „B” (w 2020 r.),
- 12) „Ostoja” (w 2023 r.),
- 13) Aleja Kasztanowa – część A (tzw. Agricola) (w 2023 r.).

Prace nad wybranymi planami (lub ich fragmentami) zostały zawieszono ze względu na brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych lub na istniejące różnice w zaistniałym zagospodarowaniu terenu w stosunku do ustaleń Studium. Sytuacja ta dotyczy przede wszystkim miejscowości Sokołów, Suchy Las i Pęcice.

Ponadto od 2016 r. przystąpiono do sporządzania kolejnych planów. Więcej informacji na ten temat zawarto w rozdziale 6.3 (Postępy w opracowywaniu planów miejscowych).

## 4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

### 4.1 Analiza układu urbanistycznego pod kątem historycznym i delimitacja najcenniejszych rejonów gminy

Gmina Michałowice pojawiła się na mapach administracyjnych Polski w 1952 r. W skład Gminy w tamtym czasie wchodziły miejscowości: Michałowice-Osiedle, Michałowice-Wieś, Opacz Mała, Opacz-Kolonia, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Reguły-Kuchy oraz Sokołów i Suchy Las. W 1973 r. przyłączono do Gminy miejscowości: Komorów, Granica i Nowa Wieś.

Historycznie zabudowa na terenie Gminy Michałowice związana była głównie z lokalizacją majątków (Michałowice, Opacz, Komorów, Helenów) i towarzyszącymi im wsiami.

Z biegiem lat i rozwojem układu komunikacyjnego następował rozwój zabudowy. Największy wpływ na kształtowanie się nowych osiedli mieszkaniowych miało wybudowanie linii EKD (Elektrycznej Kolei Dojazdowej) obecnie WKD. To w sąsiedztwie tej linii przeprowadzono w okresie międzywojennym parcelacje i zaczęły rozwijać się miejscowości Michałowice i Komorów.

W latach 50-tych większość miejscowości wciąż jeszcze miała jednak charakter wiejski. Rodzinne gospodarstwa rolne zajmowały większą część Sokołowa, Suchego Lasu, Pęcic, Reguł, Opaczy i Michałowic Wsi, a także Granicy, Nowej Wsi i Komorowa Wsi. Budowa Alei Jerozolimskich w latach 70-tych XX w. przyczyniła się do rozwoju kolejnych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej szczególnie w miejscowościach Reguły i Opacz. Z kolei realizacja tras szybkiego ruchu S2 i S8 w latach 2013-2015 doprowadziła do zwiększenia powierzchni zajętej przez zabudowę produkcyjno-magazynową, szczególnie w Sokołowie.

Do czasów obecnych najmniej zainwestowane pozostały tereny rolnicze, najbardziej oddalone od głównych szlaków komunikacyjnych, położone w centralnej części gminy – w Pęcicach oraz w północnej części Komorowa, południowej Reguł oraz w Suchym Lesie, a także obszary w dolinach rzecznych Utraty, Zimnej Wody i Raszynki, jak również tereny leśne w południowej części gminy.

Na terenie gminy Michałowice dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszary zabudowane kumulują się w zgrupowania ułożone pasmowo (na kierunku wschód-zachód). Pasma północne, czyli tereny sąsiadujące obecnie z Alejami Jerozolimskimi - zabudowa miejscowości: Reguły, Michałowice oraz Opacz to dawne tereny przynależące głównie do majątków: Reguły, Michałowice (z Puchałami) i Opacz. W paśmie tym obecnie szczególnie wyróżnia się Osiedle Michałowice, gdzie układ przestrzenny miejscowości opiera się o geometryczny kształt dróg krzyżującymi się pod kątem prostym z głównymi osiami wzdłuż ulic: Raszyńskiej i Szkolnej. Historia osiedla sięga lat 30-tych XX wieku, kiedy to grunty folwarku Michałowice zostały sparcelowane na podstawie kompleksowego planu dla ok. 136 ha gruntów położonych w sąsiedztwie linii EKD.

Pasma południowe to przede wszystkim tereny zabudowane w miejscowościach Nowa Wieś, Granica, Komorów i Pęcice Małe związane dawniej głównie z majątkami Helenów i Komorów. Tu również dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, a wyróżniającą się jednostką przestrzenną jest Osiedle Komorów. Osiedle to powstało na skutek kilkustopniowej parcelacji (pierwsza w 1910 r.) i odznacza się ciekawym układem urbanistycznym, dużą ilością zieleni wraz z cennymi alejami drzew oraz zabytkową architekturą. Średnia wielkość działki kształtowała się na poziomie 1100 m<sup>2</sup>, wyznaczona została siatka ulic o szerokości 10, 14 a nawet ponad 20 metrów, przewidziane zostało również miejsce na park, kościół, szkołę, tereny sportowe o powierzchni 11000 m<sup>2</sup>, dwa place osiedlowe, a nawet trasę kolejki do Nadarzyn. Jest to jedno z miast-ogrodów zlokalizowanych w sąsiedztwie stolicy podobnie jak Podkowa Leśna czy Milanówek. Część miejscowości – osiedle Strzecha Polska objęte jest ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków.

Wymienione dwa główne pasma rozwoju zabudowy gminy Michałowice rozdzielone są przez rozległe tereny rolnicze oraz doliny rzek Raszynki i Utraty wraz z terenami łąk i stawów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są również w miejscowościach Pęcice, Sokołów i Suchy Las. Zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje się tutaj porolniczym charakterem. Wsie te to tzw. ulicówki, gdzie budynki mieszkalne sytuowane były wzdłuż głównej drogi, a za nimi była zabudowa gospodarcza i rozciągały się pola uprawne. Podobny charakter zabudowy można zaobserwować również przy ul. Głównej w Nowej Wsi. Charakter zabudowy w tych rejonach gminy odbiega od uporządkowanych układów osiedli Michałowice, czy Komorów. Występują tutaj jeszcze również znaczne tereny wolne od zabudowy - rozległe pola uprawne.

Zabudowa usługowa zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż głównych tras komunikacyjnych – największe zagęszczenie tego typu budynków zaobserwować można wzdłuż Alei Jerozolimskich. Natomiast zabudowa produkcyjno-magazynowa rozwinęła się w miejscowości Sokołów w sąsiedztwie trasy szybkiego ruchu S8.



## 4.2 Analiza zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w latach 2018-2023

W latach 2018 - 2023 zrealizowano szereg inwestycji na terenie gminy Michałowice co zmieniło zagospodarowanie i krajobraz wybranych jej fragmentów. Inwestycje w oświatę oraz w infrastrukturę drogową stanowiły jedne z wiodących działań przeprowadzanych przez gminę w tym okresie czasu.

Jedną z większych zrealizowanych inwestycji w tym okresie była budowa przedszkola w Regułach. W budynku zastosowano nowoczesne i proekologiczne rozwiązania takie jak: pompy ciepła, panele fotowoltaiczne, podziemny zbiornik na wodę deszczową, wykorzystywaną do podlewania zieleni oraz „zielony dach”. Na ogrodzonym terenie wokół przedszkola powstał m.in. plac zabaw dla dzieci ze sztucznie ukształtowanymi zielonymi pagórkami, wiatra rowerowa, altana i wyniesione ogródki do uprawy roślin. Inwestycja ta zmieniła znacząco krajobraz w Regułach wprowadzając lokalną subdominantę wśród pól ornych, jednocześnie harmonijnie wpisując się kubaturą oraz użytymi naturalnymi materiałami w charakter otoczenia.



Ryc. 1 i 2. Przedszkole w Regułach, źródło: [www.michalowice.pl](http://www.michalowice.pl)

Ponadlokalną inwestycją zakończoną w 2020 roku była budowa ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Raszynki na odcinku od ul. Aleja Powstańców Warszawy w Regułach do ul. Kasztanowej w Michałowicach-Wsi. Nowo powstały ciąg komunikacyjny znacznie zwiększył dostępność do atrakcyjnych widokowo obszarów w gminie oraz zachęcił do aktywnej rekreacji mieszkańców wzdłuż terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



Ryc. 3 i 4. Ścieżka rowerowa wzdłuż Raszynki, źródło: zdjęcia własne

W 2023 r. oddano do użytku nowo wybudowaną świetlicę w Pęcicach. Budynek został wyposażony w rozwiązania ekologiczne: pompę ciepła, panele fotowoltaiczne, a także system do zbierania wody deszczowej „Wodołapacz”. Zagospodarowano również teren wokół świetlicy - ustawiono urządzenia zabawowe, powstało linarium i „fabryka piasku”. Świetlica stanowi ważny element zagospodarowania w obrębie Pęcic pełniąc rolę lokalnego centrum społeczno-kulturowego.



Ryc. 5 i 6. Świetlica w Pęcicach, źródło: zdjęcia własne

W latach 2018 - 2023 powstały również miejsca rekreacji i aktywności dla dzieci oraz młodzieży, w tym plac zabaw przy ul. Aleja Samorządu Terytorialnego w Regułach. Plac zabaw wyróżnia się na tle gminy ze względu na bogaty program obiektów do zabawy oraz dzięki zastosowanym rozwiązaniom proekologicznym. Na placu znajdują się m.in.: sprężynowce, huśtawki, stożek linowy, zjeżdżalnie, zjazd linowy „tyrolka”, czy trampolina. Nawierzchnia placu zabaw została wykonana z mat przerosowych, a ścieżki wyłożono z wodoprzepuszczalnej nawierzchni mineralnej. Położono również trawniki oraz nasadzono wiele drzew, krzewów, a także bylin.

Lokalne inwestycje tego typu niosą za sobą pozytywne zmiany w użytkowaniu danego obszaru. Zwiększają one zainteresowanie okolicą i tworzą nowe miejsca integracji okolicznej społeczności. Równie ważnymi lokalnie inwestycjami zrealizowanymi w tym okresie były: górnica saneczkowa w Regułach czy siłownia plenerowa w Granicy.



Ryc. 7 i 8. Plac zabaw przy ul. Aleja Samorządu Terytorialnego w Regułach, źródło: zdjęcia własne

Poza opisanymi powyżej projektami dotyczącymi nowej infrastruktury społecznej oraz sieci komunikacyjnej gmina w latach 2018 – 2023 inwestowała również w ogólnodostępne tereny zieleni. W 2019 roku powstały skwery w: Komorowie, Pęcicach Małych, Michałowicach-Wsi oraz Pęcicach. Ponadto w latach 2018 - 2023 zasadzono ponad 2000 nowych drzew i ponad 53 700 krzewów. Dzięki takim inwestycjom w gminie podnoszone są przyrodnicze i estetyczne walory miejsc publicznych oraz jakość powietrza w ich otoczeniu.

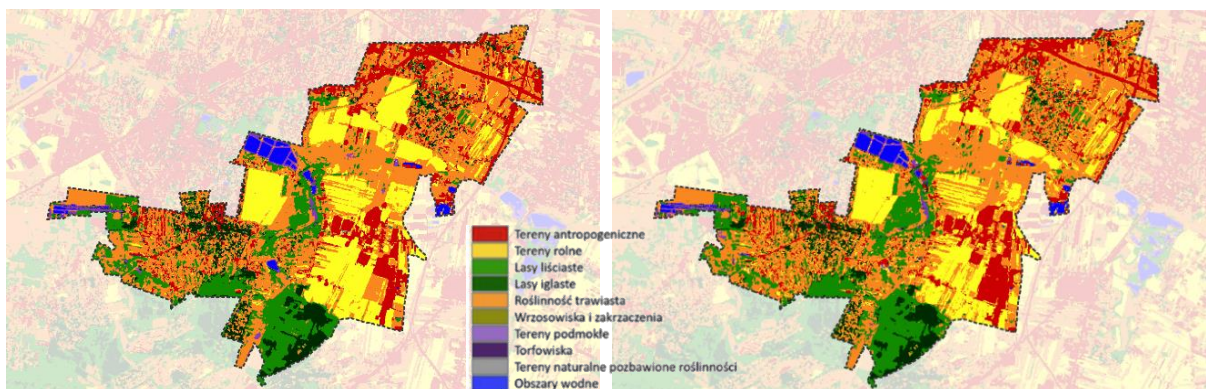


Ryc. 9 i 10. Nowe nasadzenia w Nowej Wsi (na lewo) oraz Michałowicach (na prawo), źródło: zdjęcia własne

Analizując zmiany pokrycia terenu na podstawie Ortofotomap (lata 2018 – 2023) oraz Klasyfikacji pokrycia terenu (2019 - 2021) można zauważyć stopniowe zaprzestanie użytkowania dużej części terenów rolnych w obrębach Pęcic, Reguł, Sokołowa, czy Suchego Lasu. Tereny te w sposób naturalny pokrywają się łąkami i zadrzewieniami. Kolejnym obszarem zmian jaki można zauważyć jest rozwój oraz uzupełnianie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze Komorowa, Nowej Wsi czy Michałowic. Widoczne jest również ułożenie nowych obiektów magazynowo-usługowych w obrębie Sokołowa, wybudowanych na terenach porolnych. Ponieważ w tym rejonie gminy nie obowiązują plany miejscowe to inwestycje te powstawały na podstawie wydanych przed 2018 r. decyzji o warunkach zabudowy.

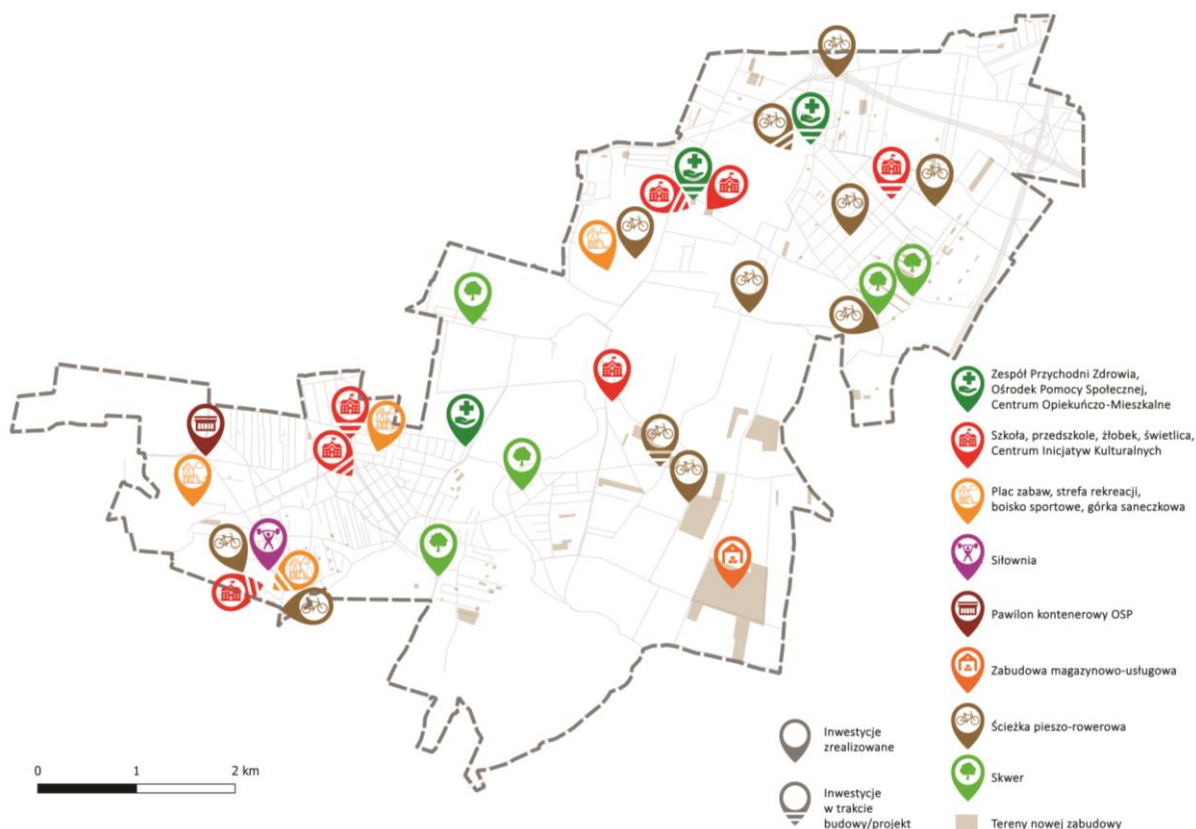


Ryc. 11 i 12. Teren gminy Michałowice w latach 2018 (na lewo) oraz w 2023 (na prawo); źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK



Ryc. 13 i 14. Pokrycie terenu w gminie Michałowice w latach 2019 (na lewo) i 2021 (na prawo); źródło: opracowanie własne na podstawie *Klasyfikacji pokrycia terenu* (geportal.gov.pl)

Na schemacie poniżej przedstawiono wybrane nowo powstałe obiekty na terenie gminy Michałowice w latach 2018 - 2023. Są to utworzone m. in.: place zabaw, siłownia plenerowa, infrastruktura pieszo-rowerowa, skwery czy obiekty oświaty. Schemat nie przedstawia wszystkich zmian, które zaszły pomiędzy 2018 a 2023 rokiem, ale wskazuje obszary zmian, które znacząco wpłynęły na obecny krajobraz i zagospodarowanie gminy. Część wskazanych inwestycji i zmian dotyczy projektów, których umowy zawarte zostały przed rokiem 2018, jednak czas ich realizacji lub zakończenia budowy przypadł na okres 2018 - 2023.



Ryc. 15. Schemat ukazujący wybrane, nowo wybudowane obiekty w latach 2018-2023 oraz inwestycje w trakcie realizacji na terenie gminy Michałowice; źródło: opracowanie własne

W gminie Michałowice w ostatnich latach można zaobserwować dużą dynamikę zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania jej obszarów. Podejmowanych

jest wiele inicjatyw oraz projektów wychodzących na przeciw potrzebom i oczekiwaniom mieszkańców gminy. Wprowadzane zmiany na stałe zmieniają charakter i krajobraz gminy. Inwestycje związane z kulturą i oświatą wzbogacają gminę i pozwalają na większą integrację społeczeństwa oraz tworzenie wspólnoty. Z kolei projekty dotyczące tworzenia nowych terenów zieleni i rozbudowy infrastruktury drogowej pozwalają na zwiększenie dostępności obszarów gminy, poprawę jakości przestrzeni oraz warunków życia.



Ryc. 16. i 17. Projekt Centrum Opiekuńczo – Mieszkalnego (u góry) i Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie (u dołu), źródło: [www.michalowice.pl](http://www.michalowice.pl)

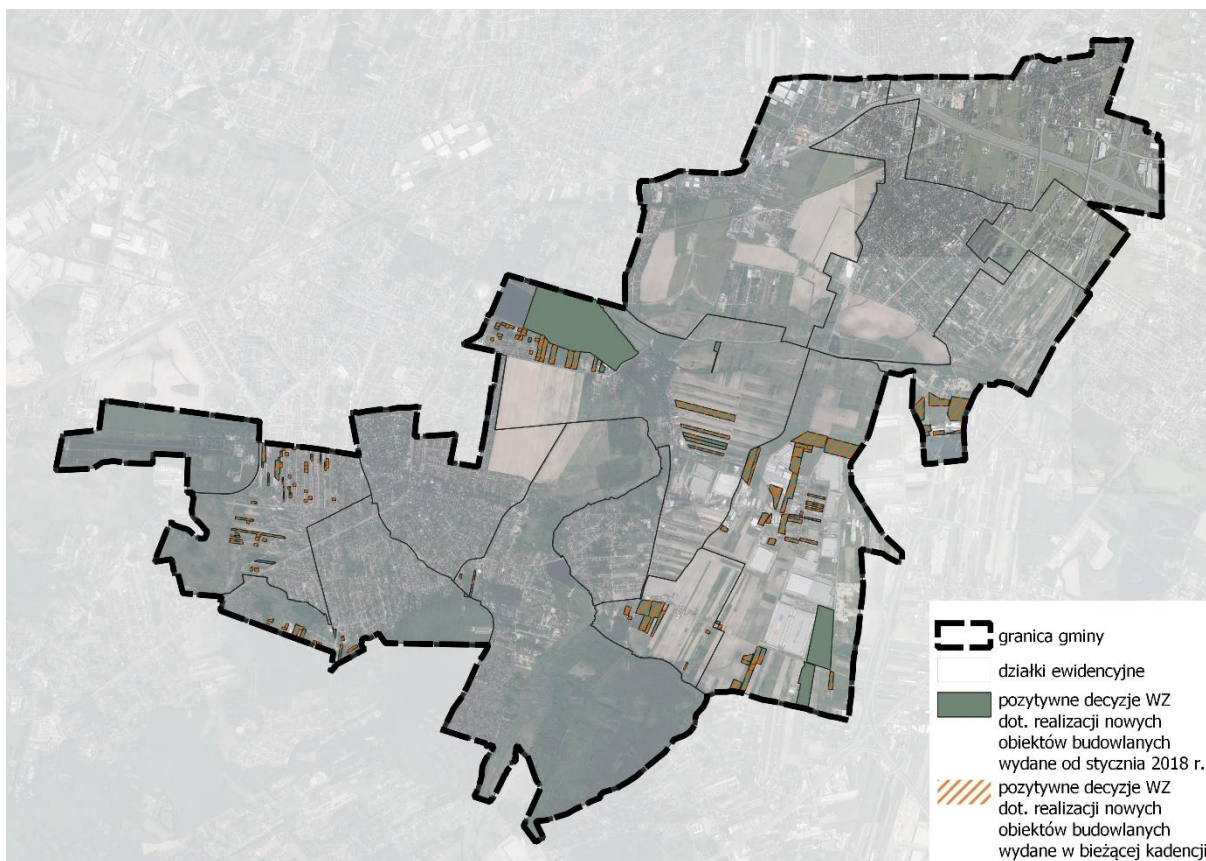
W związku z dalszym rozwojem gminy z perspektywą na rok 2024+ w budowie są obiekty takie, jak: Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie, przedszkole i świetlica w Michałowicach, Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne w Regułach oraz ścieżka rowerowa wzdłuż WKD, pomiędzy Regułami i Michałowicami.

W fazie projektowania znajdują się inwestycje: Zespół Przychodni Zdrowia wraz z siedzibą GOPS, świetlica w Komorowie-Wsi, żłobek w Granicy oraz szkoła podstawowa w Regułach. Prowadzone są też również rozmowy na temat ewentualnej budowy świetlicy w Opaczy Małej i Michałowicach-Wsi.

### 4.3 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Warunki zabudowy, tzw. decyzje WZ wydawane są w formie decyzji administracyjnych i określają możliwości oraz zasady wzniesienia obiektu budowlanego na działce lub określają ich sposób zagospodarowania. Wniosek o warunki zabudowy należy złożyć m.in. w przypadku planowania budowy domu na działce nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, by uzyskać pozwolenie na budowę.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje WZ wydane od 2018 do połowy 2023 roku. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydawanych przez Wójta Gminy Michałowice prowadzi Referat Planowania Przestrzennego. W ciągu 6 lat w Urzędzie Gminy Michałowice wydano ok. 200 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dot. realizacji nowych obiektów budowlanych. Rocznie wydawanych jest ok. 35 ww. decyzji. W 2018 i 2021 roku wydano najmniej decyzji spośród 6 lat – niespełna 30 ww. decyzji rocznie.



**Ryc. 18 Pozytywne decyzje o warunkach zabudowy dot. realizacji nowych obiektów budowlanych na terenie gminy Michałowice; źródło: opracowanie własne (stan na maj 2023 r.), podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK**

W gminie Michałowice największe zagęszczenie pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy dot. realizacji obiektów budowlanych występuje przy granicy gminy m.in. w miejscowościach Sokółów, Nowa Wieś i Pęcice. Uwarunkowane jest to brakiem miejscowych planów w tych obszarach oraz zainteresowaniem inwestycyjnym w tych rejonach gminy. Wydane, pozytywne decyzje dotyczą przede wszystkim funkcji mieszkaniowej oraz usługowo-mieszkaniowej, a w Sokółowie również inwestycji zabudowy magazynowej oraz magazynowo-produkcyjnej.

#### **4.4 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę**

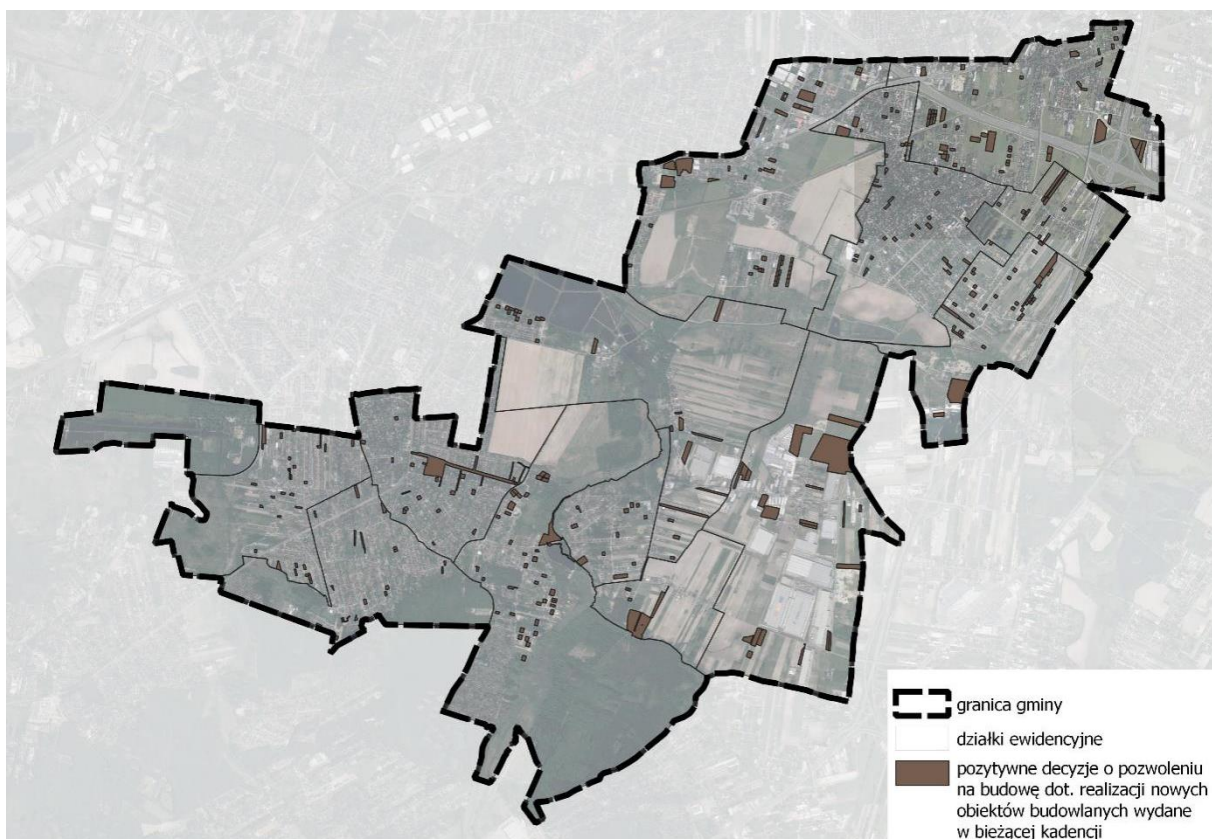
Kwestie dotyczące ubiegania się o pozwolenie na budowę zostały uregulowane w przepisach Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane oraz w aktach wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy. Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna wydawana przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym są: starosta powiatu (lub prezydent miasta funkcjonującego na prawach powiatu), wojewoda oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego; zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Na terenie gminy Michałowice większość decyzji wydawana jest przez Starostę Pruszkowskiego. Urząd Gminy Michałowice dostaje jedynie kopie ww. decyzji (bez projektów budowlanych), stąd często nie ma świadomości o szczegółach planowanych inwestycji. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

lokalizacji celu publicznego lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest to decyzja niezbędna do rozpoczęcia i prowadzenia budowy lub wykonywania robót budowlanych.

Jeśli na danym terenie obowiązuje plan miejscowy to Starosta wydając pozwolenie na budowę sprawdza zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami tego planu. Jeśli natomiast na obszarze, na którym inwestor planuje realizację inwestycji nie obowiązuje plan miejscowy to decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczą budowy, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków, ale także funkcji związanych z siecią infrastruktury technicznej.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy od stycznia 2020 do września 2023 roku. W niniejszej analizie uwzględniono wyłącznie decyzje dot. realizacji nowych obiektów budowlanych (przede wszystkim budowy budynków mieszkalnych, usługowych bądź magazynowych stanowiących podstawowe przeznaczenie terenu). Nie brano pod uwagę decyzji dotyczących rozbiórki, przebudowy czy rozbudowy istniejących obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej.



**Ryc. 19 Pozytywne decyzje o pozwoleniu na budowę dot. realizacji nowych obiektów budowlanych na terenie gminy Michałowice (decyzje wydane od 01.2020 do 09.2023 r.); źródło: opracowanie własne, podkł. mapowy: Ortofotomapa GUGIK**

W ciągu 4 lat wydano ok. 400 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę dot. realizacji nowych obiektów budowlanych. Rocznie wydawanych jest ok. 170 decyzji. W 2020 roku wydano najmniej pozytywnych decyzji spośród 4 lat – ok. 11 decyzji.

Największe skupisko wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę dot. realizacji nowych obiektów budowlanych znajduje się w miejscowości Michałowice Wieś i Michałowice Osiedle. Dotyczą one przede wszystkim budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowy garaży. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w tym rejonie na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Natomiast, jeśli chodzi o decyzje wydane na terenie Sokołowa, dotyczą one głównie budowy hali magazynowej i produkcyjnej z częścią techniczną i biurową, ale również budowy budynku portierni i budynku obsługi obiektu wraz z elementami zagospodarowania terenu. Duża liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę świadczy o dość dużym zainteresowaniu inwestycyjnym tymi terenami.

## **5. Analiza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice”. Mimo kilku podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia jego zmiany, żadna nie obowiązuje, skutkiem, czego dokumentem obowiązującym jest oryginalny załącznik do uchwały z założeniami sprzed ponad 12 lat.

Głównym założeniem Studium było stworzenie możliwości wzajemnie niekonfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności wizerunku Gminy. Założono, że perspektywiczny rozwój gminy, polegający na wzroście jakościowym, będzie miał miejsce zarówno na terenach już zainwestowanych - poprzez modernizację, rozbudowę i wprowadzanie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania, nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych, a także na terenach niezainwestowanych – poprzez wprowadzanie nowych form zagospodarowania i przeznaczenia terenów. Jako nadrzędne kryteria sterowania rozwojem gminy przyjęto zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, nadające ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego najwyższe priorytety.

Gmina Michałowice przekształca się w wielofunkcyjny ośrodek podmiejski w skali lokalnej (dla gminy) i ponadlokalnej (dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego). Podstawowymi funkcjami gminy są: mieszkalnictwo jednorodzinne oraz rekreacja, wykorzystująca obszar doliny rzeki Utraty i Raszynki. Dobrze rozwinięte w przeszłości rolnictwo powoli traci na znaczeniu. Tereny rolne w części zostają zachowane, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, pozostałe zaś są przeznaczone na tereny rezerw rozwojowych (do czasu wykorzystania innych rezerw terenowych na cele budownictwa jednorodzinnego) lub jest już w kierunkach rozwoju studium częściowo przekształcone na funkcję mieszkaniową.

Zgodnie ze Studium główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz Gminy to:



- tereny otwarte - doliny rzek Utraty i Raszynki oraz Zimnej Wody,
- tereny zieleni, w tym zieleni leśnej, ciągi zieleni wysokiej (przebiegające przez tereny zurbanizowane) kształtujące powiązania terenów otwartych,
- obiekty historyczne, zabytkowe założenia parkowo- dworskie (m.in. Pęcice, Komorów Wieś, Helenów) będące ważnymi miejscami w układzie przestrzennym Gminy,
- historyczne założenia urbanistyczne Miasta Ogrodu Komorów oraz Osiedla Michałowice,
- układ przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązania – krystalizujący strukturę urbanistyczną poszczególnych miejscowości oraz przestrzenną strukturę Gminy,
- główne pierzeje usługowe i eksponowane oraz pierzeje eksponowane kształtujące krajobraz terenów zurbanizowanych,
- centra głównych ośrodków mieszkaniowo- usługowych (Komorów oraz kierunkowo - Reguły), centra lokalnych ośrodków mieszkaniowo- usługowych (Michałowice oraz Nowa Wieś) oraz centra miejscowości mieszkaniowo- rekreacyjnych (Pęcice, Pęcice Małe).

Ponadto Studium stanowi, że podstawą wszelkich działań na terenie Gminy powinien być eko-rozwoj, oznacza to, że uwarunkowania przyrodnicze powinny być podstawowym kryterium przy formułowaniu wniosków dotyczących rozwoju gospodarczego Gminy, a aktywna urbanizacja powinna skupiać się na terenach, które mają mniejsze wartości przyrodnicze.

Ważny jest również fakt, że Studium zakłada przeniesienie głównego ośrodka administracyjnego i gospodarczego gminy z Michałowic do Reguły i idea ta jest od wielu lat sukcesywnie przenoszona do planów miejscowych i realizowana w terenie.

Zgodnie z ówczesnymi uwarunkowaniami, w studium określone zostały tereny rozwojowe dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej, produkcyjnej i przemysłowej oraz rekreacji. Część terenów rozwojowych pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozostałe tereny ustalone dla przyjętych kierunków rozwoju są obszarami nowymi. Na podstawie uwarunkowań obszar gminy podzielono umownie na strefy funkcjonalne o zróżnicowanych zasadach polityki zagospodarowania, celem uporządkowania funkcji, określenia zasad rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego dla poszczególnych, posiadających swoiste cechy, części gminy.

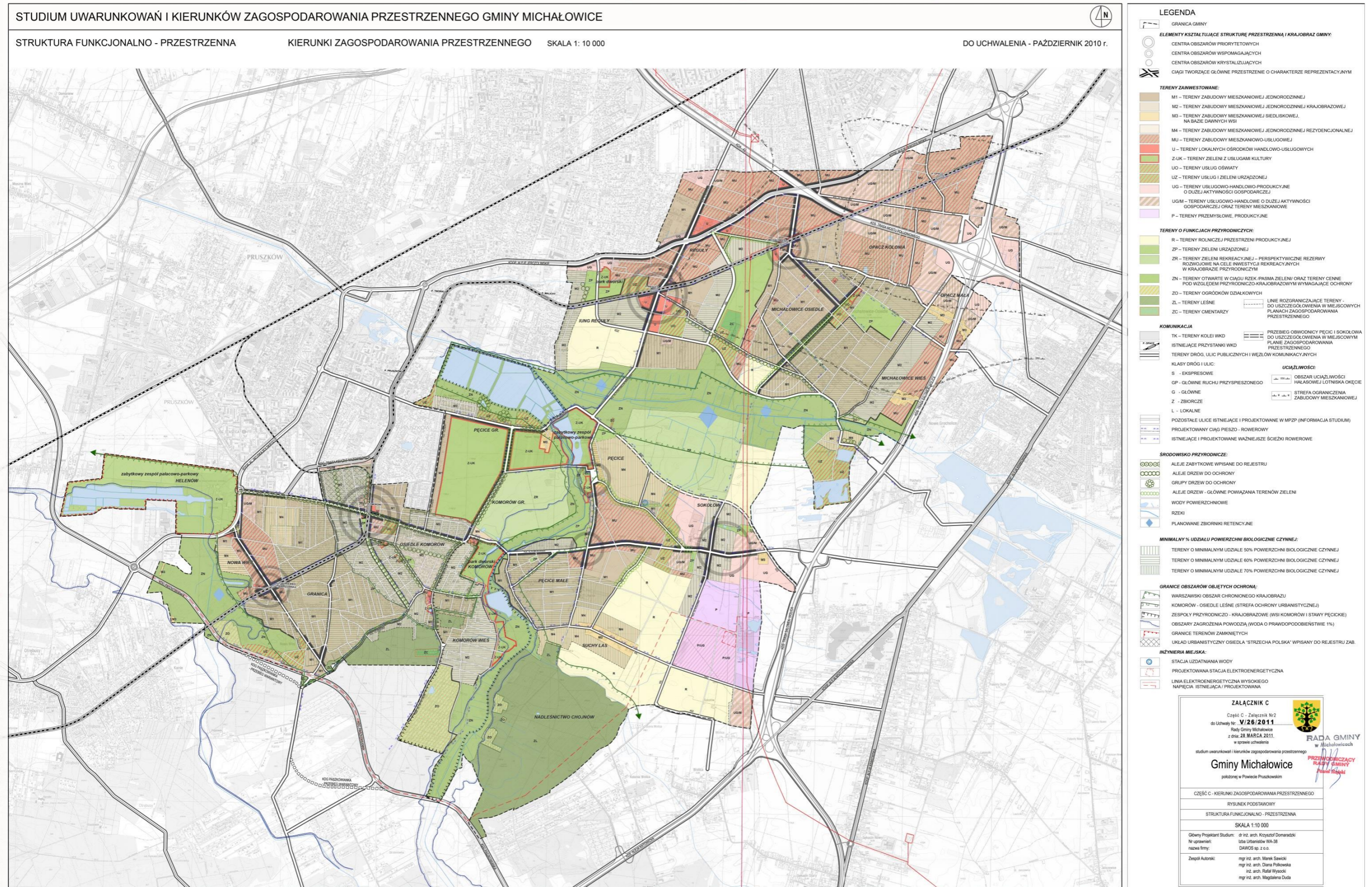
Wyznaczone strefy to:

1. **strefa terenów otwartych** (R, Z-UK, ZP, ZL, ZR, ZN, ZO);
2. **strefa mieszkaniowa** (M1, M2, M3, M4, MU);
3. **strefa wielofunkcyjna usługowo-mieszkaniowa** (U, UZ, UO, UG/M);
4. **strefa gospodarcza** (UG, P);
5. pozostałe (ZC, TK, tereny dróg publicznych).

### Bilans terenów według struktury przestrzennej oraz kierunków przeznaczenia

Struktura przestrzenna	Symbol obszaru na rysunku Studium	Kierunek przeznaczenia terenu	Powierzchnia:	
			w ha*	% pow. gminy
<b>TERENY OTWARTE</b>			<b>1457,5</b>	<b>42%</b>
strefa terenów otwartych	<b>R</b>	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	236	6,8%
	<b>Z-UK i ZP</b>	tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług kultury oraz tereny zieleni urządzonej	323	9,3%
	<b>ZR</b>	tereny zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekr. w krajobrazie przyr.	164	4,7%
	<b>ZN</b>	tereny otwarte w ciągu rzek/pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyr. - krajobrazowym wymagające ochrony	450	13%
	<b>ZO</b>	tereny ogródków działkowych	55	1,5%
	<b>ZL</b>	tereny leśne	230	6,7%
<b>TERENY ZURBANIZOWANE:</b>			<b>2017,5</b>	<b>58%</b>
strefa mieszkaniowa	<b>M1</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	638,5	18,3%
	<b>M2</b>	tereny zab. mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej	360	10,4%
	<b>M3</b>	tereny zabudowy mieszk. siedliskowej, na bazie dawnych wsi	24	0,7%
	<b>M4</b>	tereny zabudowy mieszk. jednorodzinnej rezydencjonalnej	101,5	2,9%
	<b>MU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	325	9,4%
			1449	41,7%
strefa wielofunkcyjna usługowo-mieszkaniowo – gospodarcza	<b>U i UO</b>	tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych oraz tereny usług oświaty	45	1,3%
	<b>UZ</b>	tereny usług i zieleni urządzonej	131,5	3,8%
	<b>UG/M</b>	tereny usługowo-handlowe o dużej aktywności gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe	134	3,8%
			310,5	8,9%
strefa gospodarcza	<b>UG</b>	tereny usługowo-handlowo-produkcyjne o dużej aktywności gosp.	90,5	2,65%
	<b>P</b>	tereny przemysłowe, produkcyjne	92,5	2,65%
			183	5,3%
pozostałe	<b>ZC</b>	tereny cmentarzy	10	0,3%
	<b>TK</b>	tereny kolei WKD	10	0,3%
	<b>S, GP, G, Z, L</b>	tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych	55	1,5%
	<b>suma</b>			<b>75</b>
<b>TERENY ZURBANIZOWANE I OTWARTE GMINY:</b>			<b>3475</b>	<b>100%</b>

\* powierzchnię terenów zaokrąglono do 0,5 ha



Ryc. 20 Główny rysunek kierunków ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Michałowice. Źródło: Uchwała Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.

Wprowadzone w Studium niektóre przeznaczenia terenów są obecnie nieaktualne.

Przykładem jest m.in. rejon w okolicy obwodnicy Pęcic i Sokołowa – drogi oznaczonej na rysunku Studium symbolem KDZ. Jej przebieg zaznaczony jest przerywaną linią. Poniższa grafika ukazuje, że tereny w Sokołowie przeznaczone w Studium m.in. pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej, zabudowy usługowo-handlowej o dużej aktywności gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe, ale także tereny zieleni urządzonej i tereny usług i zieleni urządzonej. Ponieważ wydawane decyzje o warunkach zabudowy nie muszą (i nie musiały) być zgodne z obowiązującym Studium, to w rejonie Sokołowa powstała na ich podstawie zabudowa, w tym hale magazynowe na terenach drogi (obwodnicy) oraz na innych terenach np. przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową, tereny zieleni czy tereny rolnicze.



Ryc. 21 Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle istniejącego zagospodarowania terenu, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

W związku z powyższym obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uznać za częściowo nieaktualne. Polityka przestrzenna określona w Studium wymaga rewizji i uwzględnienia jej wyników przy sporządzaniu planu ogólnego gminy. W przypadkach takich, jak wspomniana droga KDZ, niezbędne będzie zweryfikowanie stanu aktualnego z potrzebami i strategią rozwoju oraz wytyczenie lokalizacji takich elementów zagospodarowania na nowo w planie ogólnym. Konsekwentnie również przebieg drogi KDZ będzie musiał zostać zweryfikowany ze stanem aktualnym i na nowo zaprojektowany.

## 6. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### 6.1 Charakterystyka planów miejscowych obowiązujących obecnie, w tym uchwalonych w latach 2018-2023

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są jednym z narzędzi kształtujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Sporządzane obecnie plany powstają na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym niektóre plany są jeszcze kończone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

Na obszarze gminy Michałowice na koniec 2023 r. obowiązywały 54 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (oraz 3 zmiany planów). Obszar gminy objęty obowiązującym planami miejscowymi stanowi ponad 60% powierzchni gminy. Obszary nieobjęte obowiązującymi planami miejscowymi to w dużej mierze lasy, stawy, grunty rolne, ale również części obrębów Sokołów, Suchy Las, Pęcice i Nowa Wieś. Jak w powyższych rozdziałach wskazano, na części terenów nieobjętych obowiązującymi planami na podstawie decyzji WZ rozwija się zabudowa mieszkaniowa (Nowa Wieś) oraz mieszkaniowa i magazynowo-logistyczna (Sokołów). Jedynym obrębem nieobjętym żadnym obowiązującym planem miejscowym jest WDW Helenów, który w ponad 99% stanowi teren zamknięty<sup>1</sup>.

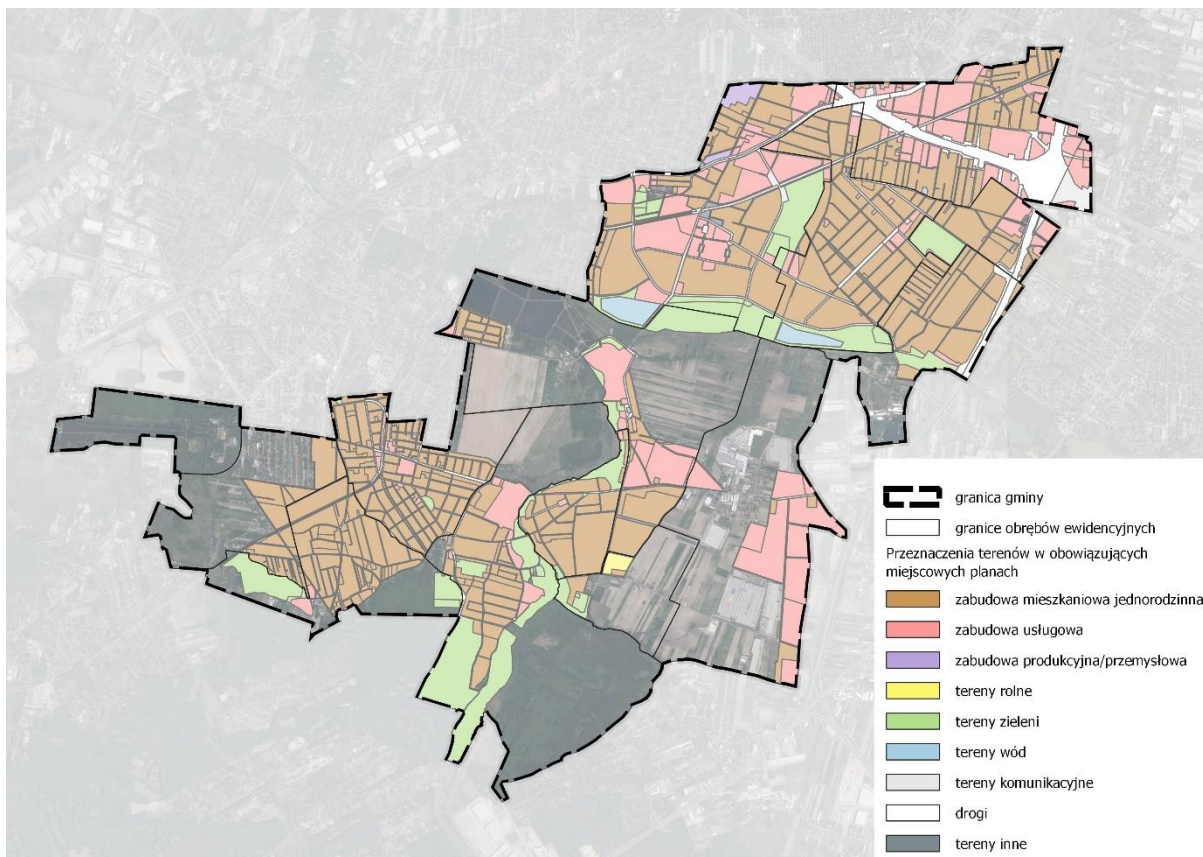
Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych obejmują powierzchnię ok. 1 490 ha, co stanowi ok. 43% powierzchni gminy. Najwięcej powierzchni terenów możliwych do zainwestowania obejmują plany w miejscowościach: Reguły, Michałowice-Osiedle, Michałowice-Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała oraz Komorów-Osiedle, Komorów-Wieś, Granica.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że suma powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ponad 9,5 mln m<sup>2</sup> (tj. 950 ha). Część terenów, które przeznaczone są pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych to obszary zainwestowane. Jednak dość znaczna ich powierzchnia nadal pozostaje niezabudowana. Tereny niezabudowane tj. takie, na których możliwa jest jeszcze realizacja nowej zabudowy w obszarach obowiązujących planów miejscowych, zajmują powierzchnię 559,2 ha, co z kolei stanowi ok. 37,5% wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych oraz około 16,1% powierzchni gminy. Tereny, na których plany miejscowe przewidują możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w planach miejscowych i które dotychczas pozostały niezainwestowane zajmują powierzchnię ponad 3,3 mln m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Teren zamknięty - zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne ustalany jest na cele związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Przykładem takich terenów są: tereny wojskowe, czy niektóre obiekty komunikacyjne w tym tereny kolejowe.

(tj. 330 ha). Największe połacie gruntów niezabudowanych zlokalizowane są w obrębie Reguły. Biorąc pod uwagę wskaźniki określone w planach oraz zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane (bazujące na danych demograficznych) okazuje się, że gmina Michałowice ma znaczną „nadpodaż” gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.



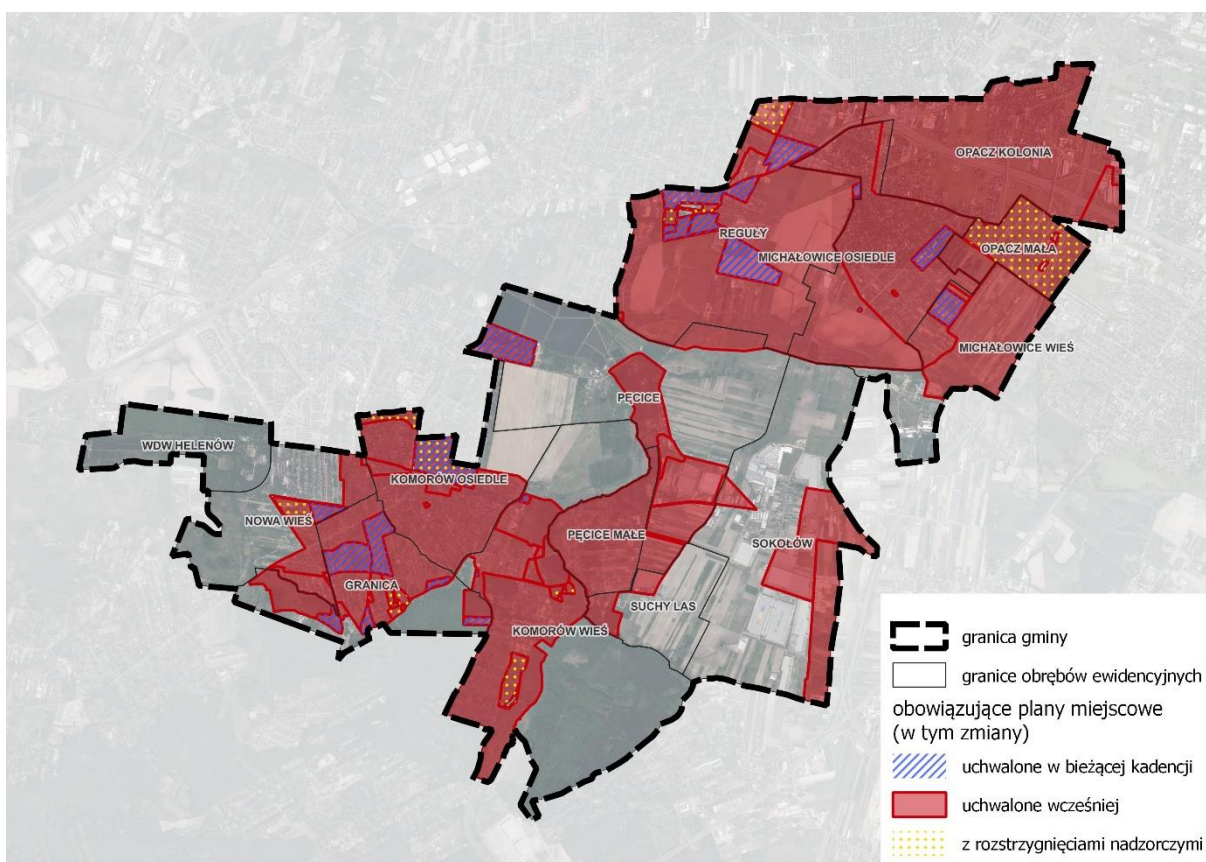
**Ryc. 22 Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK**

Podobnie wygląda sytuacja dla terenów usługowych. Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w planach miejscowych i dotychczas niezainwestowane zajmują powierzchnię prawie 1,8 mln m<sup>2</sup> (tj. 180 ha). Podczas, gdy tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-magazynową w planach miejscowych i dotychczas niezainwestowane zajmują powierzchnię prawie 472 tys m<sup>2</sup> (tj. ponad 47 ha).

Spośród 54 obowiązujących planów miejscowych, w latach 2018-2023 uchwalonych zostało 22, obejmujących obszar 141,5 ha oraz 2 zmiany planów miejscowych – jedna obejmująca fragment planu uchwalonego przed 2018 r. (obszar „Zaciszna”), druga dotycząca zmian w tekście planu obszaru tzw. Centrum Reguł (terenu urzędu gminy i okolic) umożliwiających realizację inwestycji w postaci szkoły. Wśród wskazanych w uchwałach inicjujących i innych analizach przyczyn uchwalenia planów lub zmian planów przyjętych w latach 2018-2023 znalazły się m.in.: ustalenie zasad i warunków zabudowy, zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony urbanistycznej, dezaktualizacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych, wnioski

mieszkańców, realizacja inwestycji celu publicznego (w tym szkoły, przedszkola), korekta wskaźników w celu ograniczenia możliwej powierzchni sprzedaży oraz zmiany zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działki, na której możliwa jest realizacja zabudowy.

Wśród wszystkich planów obowiązujących na terenie gminy Michałowice 9 obowiązujących planów miejscowych zostało uchwalonych jeszcze na podstawie dawnych przepisów regulujących dokumenty planistyczne - przed uchwaleniem obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Część z nich obejmuje zasięgiem duże powierzchnie. W sumie mają 1243,93 ha, co stanowi prawie 36% powierzchni gminy. Plany te zawierają wiele zapisów odbiegających od obowiązującej praktyki (np. brak ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy), jak również budzących wątpliwości interpretacyjne.



**Ryc. 23 Obowiązujące na terenie gminy Michałowice plany miejscowe na tle podziału na obręby ewidencyjne; źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK**

Wśród obowiązujących planów, najwcześniej uchwaloną uchwałę inicjacyjną posiada plan w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły (uchwała nr LI/377/2002) – z dnia 1 marca 1996 r.

Średni czas pracy nad jednym uchwalonym planem miejscowym (licząc od dnia podjęcia uchwały inicjacyjnej) wyniósł 4 lata. Dla planów uchwalonych w latach 2018-2023 średnia ta wyniosła 4,2 roku, zaś dla planów, których zarówno data uchwały inicjacyjnej, jak i uchwalenia planu zawierała się w latach 2018-2023 – 2,1 roku.

Należy wspomnieć, że czas pracy nad planem zależy przede wszystkim od jego konfliktogenności przestrzennej – tego, ile sływa w czasie wyłożenia uwag i ile wyłożeń jest potrzebnych do ustalenia jednej kompromisowej wersji planu – a także tego, czy uchwalenie planu zgodnego ze Studium będzie spójne z oczekiwaniami mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Ponadto, z uwagi na wiejski charakter gminy, część planów wymagała przed uchwaleniem uzyskania dodatkowych zgód Ministra ds. Rolnictwa i Rozwoju Wsi, ze względu na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**Tab. 1 Obowiązujące na terenie gminy Michałowice plany miejscowe; źródło: opracowanie własne**

L.p.	Nr uchwały	Data uchwalenia planu	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]
1.	XXVII.161.2000	02.06.2000	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice	0,76
2.	XXIX.178.2000	04.07.2000	w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice	13,03
3.	XXIX.179.2000	04.07.2000	w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice	56,68
4.	XLVIII.354.2001	20.12.2001	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowice - osiedle Michałowice, w gminie Michałowice	177,68
5.	LI.377.2002	21.03.2002	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły	449,15
6.	LI.378.2002	21.03.2002	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice	16,10
7.	LIV.405.2002	28.06.2002	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś.	311,07
8.	LVIII.424.2002	09.10.2002	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe"	198,59
9.	LVIII.425.2002	09.10.2002	w sprawie zatwierdzenia części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Sokotów" - obejmującego fragment obrębu geodezyjnego wieś Pęcice.	20,87
10.	XVI.108.2004	26.02.2004	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy	22,43



			Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów	
11.	XXV.208.2004	29.11.2004	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część IV obejmująca fragment wsi Granica	10,36
12.	XXXI.260.2005	30.05.2005	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część V obejmująca działkę nr ew. 491 w obrębie geodezyjnym osiedle Komorów	0,19
13.	XLII/404/2006	11.09.2006	ZMIANA - w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice	56,68
14.	XLIV.412.2006	13.10.2006	w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmująca fragment wsi Komorów	127,62
15.	XLIV.411.2006	13.10.2006	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego teren położony we wsi Pęcice	28,61
16.	XXXI.213.2009	17.06.2009	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego obszar „Reguły” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr LI/377/2002 z 21 marca 2002 r. dla działek nr ew. 565/22, 565/23, 593, 594 i 595	0,50
17.	XXXI.212.2009	17.06.2009	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obejmującego część obszaru Opacz Kolonia zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XLVII/353/2001 z 28 listopada 2001 r.	17,80
18.	IV.14.2011	31.01.2011	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla działek nr ew. 543/1, 544/1, 544/2, 545/1, 545/2, 546, 547, 548, 549, 551/8 (część) i 1226 położonych w obrębie geodezyjnym wieś Granica.	1,32
19.	XXVIII.258.2013	24.04.2013	w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”	23,22
20.	XLI.381.2014	30.09.2014	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wiejska” w Regułach	4,46
21.	XLI.382.2014	30.09.2014	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Polna” w Komorowie-Wsi	8,42
22.	XLI.383.2014	30.09.2014	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Bugaj" w Komorowice-Wsi	2,37
23.	XLI.384.2014	30.09.2014	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy	290,35

			Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle	
24.	VII.43.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Pruszkowska” na terenie obrębu geodezyjnego Granica	0,41
25.	VII.51.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej” w Regułach, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”	8,15
26.	VII.50.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Bodycha” w Regułach, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły”	10,90
27.	VII.45.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”	6,53
28.	VII.46.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Spacerowa” w Michałowicach-Osiedlu, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice	0,19
29.	VII.47.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wesoła” w Michałowicach-Wsi, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice	1,75
30.	VII.44.2015	12.05.2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Kamelskiego” na terenie obrębu geodezyjnego Nowa Wieś	7,34
31.	XXVI.315.2017	14.09.2017	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica	4,84
32.	XXVI.314.2017	14.09.2017	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Opacz Mała”	69,29
33.	XXVII.330.2017	30.10.2017	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Michałowice-Wieś część II”	98,63
34.	XXXVI.450.2018	04.10.2018	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy	13,32

			Michałowice obszaru "Długa" na terenie obrębu geodezyjnego Granica	
35.	IV.37.2019	14.01.2019	w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Dworcowa”	1,08
36.	VI.60.2019	28.03.2019	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica - część IIB”, obejmującego teren cmentarza parafialnego w Komorowie	2,41
37.	XV.198.2019	19.12.2019	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś	0,72
38.	XX.248.2020	23.06.2020	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „A”	0,96
39.	XXIV.282.2020	14.10.2020	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły	15,20
40.	XXV.305.2020	25.11.2020	w sprawie uchwalenia 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.	18,44
41.	XXV.304.2020	25.11.2020	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś	0,14
42.	XXV.306.2020	25.11.2020	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „C”	4,49
43.	XXVI.312.2020	04.12.2020	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”	5,61
44.	XXXVI.393.2021	26.10.2021	ZMIANA - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Zaciszna	0,95
45.	XLIII.471.2022	31.05.2022	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkoła”	7,73
46.	XLVIII.512.2022	25.10.2022	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Wesoła – część 2”	8,73

47.	XLVIII/511/2022	25.10.2022	ZMIANA - w sprawie uchwalenia 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	18,44
48.	LIV/568/2023	28.03.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Ostoja”, obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Komorów-Osiedle	21,72
49.	LV/578/2023	30.05.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”	4,35
50.	LV/579/2023	30.05.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 2”	12,65
51.	LV/580/2023	30.05.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”	2,38
52.	LV/581/2023	30.05.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Szczęśliwa”	3,46
53.	LV/582/2023	30.05.2023	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Aleja Kasztanowa”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Komorów i osiedle Komorów – część A	18,09
54.	LV/574/2023	30.05.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły	5,47
55.	LX/626/2023	25.10.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 677/32 i 677/33 na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle	0,09
56.	LXI/636/2023	12.12.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły	10,55
57.	LXI/637/2023	12.12.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica	1,68

## 6.2 Ocena obowiązujących planów miejscowych

W kwietniu 2020 r. na zlecenie Gminy Michałowice wykonane zostało opracowanie „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Michałowice – analiza”, które opisywało stopień realizacji, aktualność i problemy poszczególnych planów miejscowych.

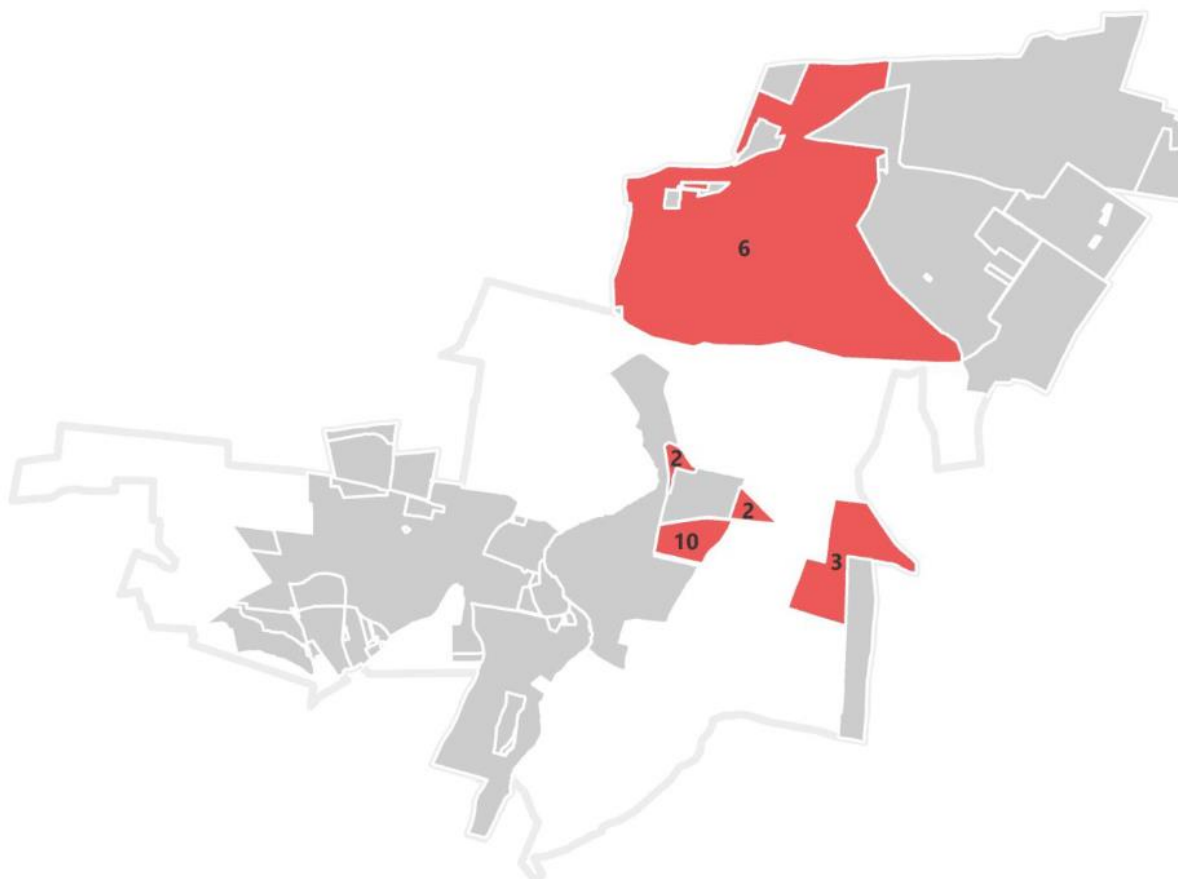
Efektom analizy było również wskazanie planów miejscowych, których zmianę fragmentaryczną lub całościową należy uznać za priorytetową. Zgodnie z opracowaniem potrzeba zmiany części ustaleń planów miejscowych wynika przede wszystkim z konieczności ich dostosowania do polityki przestrzennej gminy oraz zaktualizowania w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Do planów, których zapisy wymagają weryfikacji lub uzupełnienia należą niektóre najstarsze dokumenty, w szczególności te położone w granicach obszarów chronionych lub innych obszarów, dla których należy wprowadzić aktualne ograniczenia w użytkowaniu, np. obszarów nadrzecznych czy położonych w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Analiza planów miejscowych wykazała również konieczność doprecyzowania i ujednoznacznienia części proponowanych w nich rozwiązań przestrzennych. W wybranych przypadkach niezbędne jest uszczegółowienie zapisów planów dotyczących układu komunikacyjnego, to jest dokładne wyznaczenie linii rozgraniczających tereny dróg oraz uzupełnienie sieci projektowanych i istniejących dróg publicznych w sposób pozwalający na odpowiednią obsługę terenów przewidzianych pod zabudowę. Realizacja zabudowy w oparciu o plany miejscowe nie zawierające precyzyjnych wytycznych w zakresie przebiegu układu drogowego uniemożliwia prawidłowe kształtowanie struktur przestrzennych, utrudnia zagospodarowanie działek inwestycyjnych położonych w głębi terenu funkcjonalnego i często prowadzi do konfliktów, dotyczących tak obsługi terenów, jak podziałów własnościowych czy budowy i późniejszego utrzymania dróg. Zalecana jest rezygnacja z zapewniania dojazdu do posesji za pomocą dróg wewnętrznych w układzie sięgaczowym, na rzecz tworzenia przejrzystych układów podstawowych dróg publicznych jedynie uzupełnianych drogami wewnętrznymi.

Analiza i ocena planów miejscowych m.in. w wyżej opisanych aspektach pozwoliła na wskazanie planów, których zmianę, całkowitą lub fragmentaryczną, należało uznać za priorytetową. Do takich dokumentów należą (o nadanych przez autorów opracowania numerach) pokazane również grafice poniżej tabeli.

**Tab. 2 Plany miejscowe, których zmianę fragmentaryczną lub całościową należy uznać za priorytetową.**  
 Źródło: opracowanie własne na podst. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Michałowice – analiza*, Sunbar sp. z o.o., Otrębusy 2020 r.

Nr planu	Nazwa planu	Uchwała	Czynniki wpływające na zalecenie priorytetowej zmiany
1	2	3	4
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice (obszaru	XXIX/178/2000 z dnia 4 lipca 2000 r.	Uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r.

	stanowiącego część wsi Pęcice i wsi Sokołów zawartego pomiędzy ulicami Parkową, Zaułek, Wąską, i Sokołowską wraz z działkami nr ew. 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 285/1, 286)		Poddany zmianom w tak dużym stopniu, że obecnie obowiązuje fragmentarycznie. Znaczna część niezgodna z polityką Studium. Nieaktualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice (obszaru stanowiącego wschodnią część wsi Sokołów po obu stronach drogi powiatowej do Janek obejmujący działki o nr ew. od 207/1 do 262, 393/3, 395/1, 397/2 i 397/3)	XXIX/179/2000 z dnia 4 lipca 2000 r.	Uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. Znaczna część niezgodna z polityką Studium. Nieaktualny przebieg linii wysokiego napięcia.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły	LI/377/2002 z dnia 21 marca 2002 r.	Uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. Liczne braki i nieściśności planu miejscowego m. in. w zakresie proponowanych rozwiązań przestrzennych. Częściowo niezgodny z polityką Studium, weryfikacji powinien ulec przede wszystkim zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ustalone wskaźniki zagospodarowania. Nieaktualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. Z uwagi na duży obszar planu i mały stopień realizacji, jego zmiana może znacząco poprawić ład przestrzenny i strukturę funkcjonalno-przestrzenną.
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Sokołów” – obejmującego fragment obrębu geodezyjnego wieś Pęcice	LVIII/425/2002 z dnia 9 października 2002 r.	Uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. Ustalenia planu nie sprzyjają prawidłowemu kształtowaniu struktury urbanistycznej kwartału. Kluczowe definicje zawarte w planie są niezgodne z obowiązującym prawem. Z uwagi na szybkie tempo zabudowywania się terenu, plan należy sporządzić szybko, by zapobiec problemom generowanym przez obecny kształt planu.



Ryc. 24 Plany miejscowe rekomendowane do priorytetowej zmiany, źródło: *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Michałowice – analiza*, Sunbar sp. z o.o., Otrębusy 2020 r.

Zgodnie z analizą głównym celem zmian powinna być korekta proponowanej w nich funkcji terenów i ich przestrzennego układu, w tym przebiegu dróg. Szczególną uwagę należy zwrócić również na aktualizację planów w zakresie wynikających z przepisów odrębnych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Na konieczność ponownej rewizji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły wskazują również wyliczenia (przedstawione w rozdziale 6.1) dotyczące znacznej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tym planie, a przez ponad 20 lat niezainwestowanych. Od czasu przeprowadzenia powyższej analizy uchwalono 18 planów miejscowych i 2 zmiany, które ocenia się pozytywnie i nie wskazuje się konieczności ich zmian w najbliższym czasie.

W związku z powyższym obowiązujące plany miejscowe należy uznać za częściowo nieaktualne. Ustalenia wybranych dokumentów wymagają rewizji na etapie sporządzania planu ogólnego gminy. Szczególnie istotne wydaje się uwzględnienie istniejących ograniczeń w zagospodarowaniu, jak również doprecyzowanie dopuszczalnych rodzajów przeznaczenia oraz uzupełnienie wymaganych wskaźników zagospodarowania.

### 6.3 Postępy w opracowywaniu planów miejscowych

Na koniec 2023 r. na terenie gminy Michałowice było 29 „otwartych procedur” tzn. planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu i dotychczas nie uchwalono. Od roku 2018 przystąpiono do sporządzenia 22 planów miejscowych, z których część nadal jest w opracowaniu.

**Tab. 3 Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęte w latach 2018-2023; źródło: opracowanie własne**

L.p.	Nr uchwały	Data uchwały intencyjnej	Nazwa planu	Data uchwalenia planu
1	2	3	4	5
1.	XXXIV/436/2018	20.07.2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś	25.11.2020
2.	VI/82/2019	28.03.2019	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	25.11.2020 25.10.2022 (zmiana)
3.	VII/90/2019	29.05.2019	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś	20.01.2020
4.	XXIV/284/2020	14.10.2020	w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna”	26.10.2021
5.	XXIX/330/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Słoneczna” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły	12.12.2023
6.	XXIX/331/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Szkolna”	31.05.2022
7.	XXIX/331/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na	25.10.2022



			terenie obrębów ewidencyjnych Michałowice – Osiedle i Michałowice – Wieś, obszar „Wesoła część 2”	
8.	XXIX/332/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Graniczna”	30.05.2023
9.	XXIX/332/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 2”	30.05.2023
10.	XXIX/332/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Pruszkowska – część 3”	30.05.2023
11.	XXIX/332/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice na terenie obrębów ewidencyjnych Nowa Wieś i Granica, obszar „Szczęśliwa”	30.05.2023
12.	XXIX/333/2021	23.02.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wacławowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Sokotów	-
13.	XXX/344/2021	25.03.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły	-
14.	XXXIV/379/2021	22.07.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działki nr ewid. 677/7 na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle; zmieniająca Uchwałę nr XXXIV/379/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działki 677/7 na terenie obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle	25.10.2023
15.	XXXV/389/2021	14.09.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.	25.10.2022

16.	XXXVII/406/2021	30.11.2021	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Dębowa" na terenie obrębu ewidencyjnego Granica; zmieniająca Uchwałę nr XXXVII/406/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Dębowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Granica	12.12.2023
17.	XLII/459/2022	12.04.2022	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły	30.05.2023
18.	LV/575/2023	30.05.2023	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru zbiornika retencyjnego położonego w rejonie skrzyżowania ulic Komorowskiej i Dzikiej na terenie obrębu ewidencyjnego Pęcice Małe	-
19.	LVIII/606/2023	29.08.2023	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie cmentarza w Pęcicach	-
20.	LVIII/607/2023	29.08.2023	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”)	-
21.	LIX/621/2023	21.09.2023	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Jasnej na terenie obrębu ewidencyjnego Opacz-Kolonia	-
22.	LX/625/2023	25.10.2023	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic: Stara Droga, Polna i Rumiankowa na terenie obrębu geodezyjnego Komorów Wieś	-

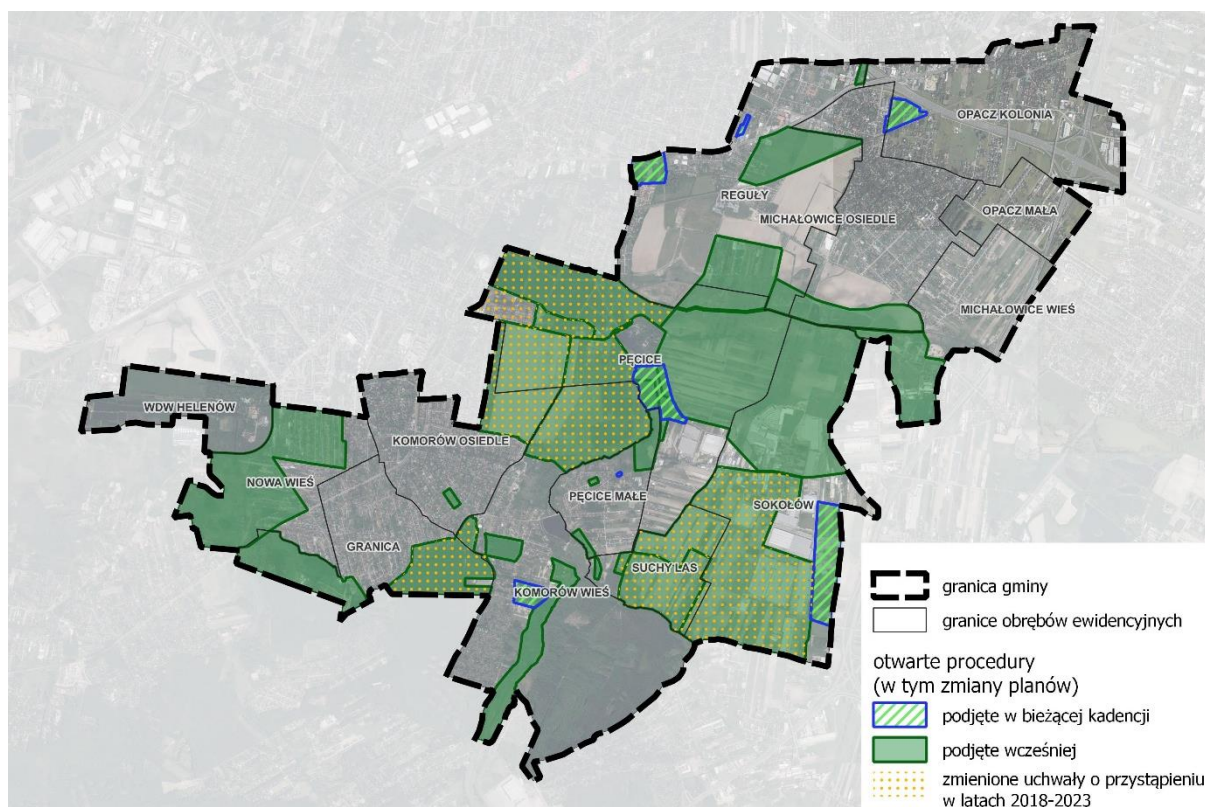
Uchwały intencyjne do pozostałych planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu i dotychczas nie uchwalono pochodzą z lat 2011-2014.

W tym czasie zmieniono również wybrane tzw. uchwały inicjujące dla 9 planów. Przyczyną zmian uchwał inicjujących było m.in.: podział planu na części w celu

szybszego uchwalenia planu przynajmniej dla fragmentu większego obszaru (dla reszty byłoby to utrudnione ze względu na wypisane poniżej przyczyny), korekta omyłek pisarskich czy korekta omyłek polegających na niespójności opisu granic z załącznikiem rysunkowym wskazującym te granice.

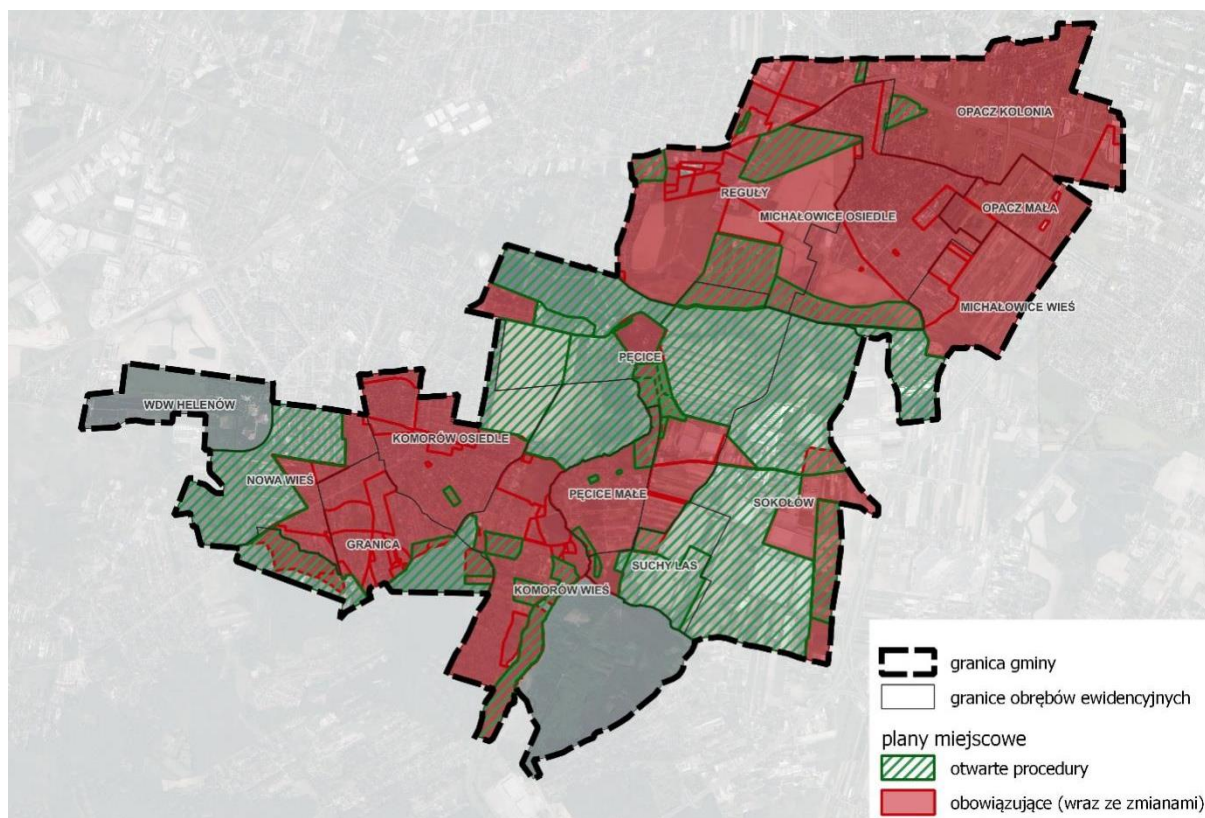
Nad częścią planów nie toczyły się w ostatnich latach żadne prace planistyczne. Przyczyną takiej sytuacji są m.in.:

- zaistniałe od czasu podjęcia uchwał zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym niezgodne z ustaleniami Studium, przez co uchwalenie planu uwzględniającego zarówno ustalenia Studium jak i stan faktyczny stało się niemożliwe bez wcześniejszej zmiany Studium;
- brak uzyskania zgody ministra ds. rolnictwa i rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przez co niemożliwe było uchwalenie projektu planu w kształcie, w jakim był pożądanym;
- zaogniony konflikt przestrzenny między różnymi użytkownikami i właścicielami terenu, której skutkiem był brak wypracowania wspólnej wersji projektu planu;
- zmiany lub dezaktualizacja decyzji władz gminy, które były przyczyną podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu;
- dezaktualizacja zewnętrznych uwarunkowań, które wpłynęły na decyzję o przystąpieniu do sporządzania planu;
- prowadzenie prac planistycznych nad innymi planami miejscowymi, których sporządzenie było z różnych względów bardziej priorytetowe.



Ryc. 25 „Otwarte procedury” planów miejscowych na tle podziału na obszary ewidencyjne; źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

Jedynie 326 ha, czyli 9% powierzchni gminy nie jest objęte ani planem obowiązującym, ani „otwartą procedurą”. Największe takie obszary to teren WDW Helenów oraz las - Uroczysko Chlebów. Poza tym ani planem obowiązującym, ani „otwartą procedurą” nie są objęte bardzo niewielkie tereny m.in. te, dla których Wojewoda rozporządzeniem nadzorczym uchylił ustalenia planu (np. w Opaczy Małej czy w Regułach przy ul. Wiejskiej – tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej – dawny PGR) lub stanowią luki wynikające z ustalenia granic planów tak, że nie stykają się ze sobą.



Ryc. 26 Pokrycie gminy planami obowiązującymi i rozmieszczenie tzw. „otwartych procedur” na tle podziału na obręby ewidencyjne, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGIK

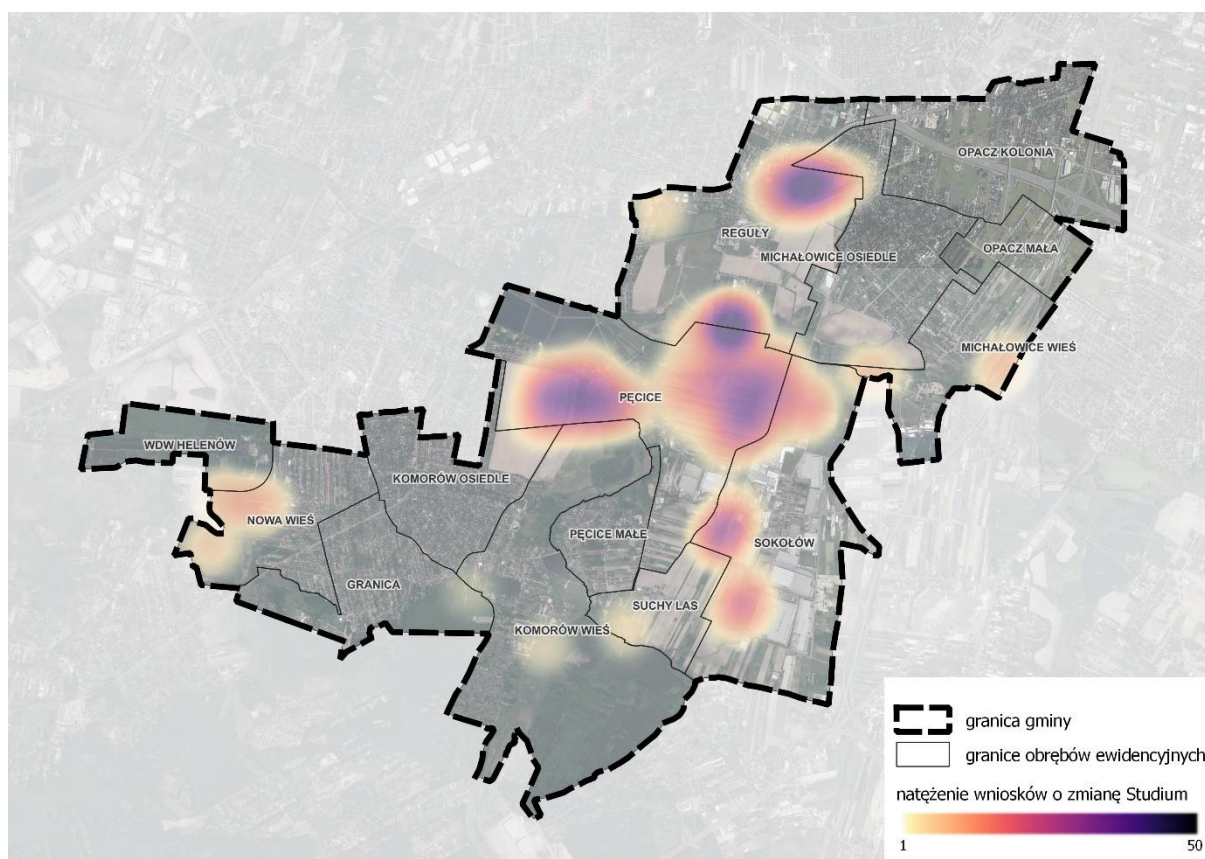
## 7. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, studium i planu ogólnego

### 7.1 Wnioski o zmianę Studium lub zmianę ustaleń dla terenu w planie ogólnym

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „wnioskami” nazywa dwa rodzaje pism dotyczące planów miejscowych lub studium. W formie wniosków zainteresowane osoby lub instytucje mogą składać pisma z prośbą o zmianę obowiązującego studium lub planu albo sporządzenie nowego planu - w dowolnym momencie - przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium lub planu w jakimś rejonie. Drugim okresem, kiedy zainteresowane osoby lub instytucje mogą składać pisma nazywane „wnioskami” jest etap już po podjęciu decyzji, czyli po uchwaleniu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium

lub planu. Wówczas termin składania wniosków jest określony w ogłoszeniu lub obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego.

Z uwagi na zbieżne nazewnictwo procedury te często są mylone przez osoby niezwiązane z branżą planowania przestrzennego. Ten i kolejny podrozdział dotyczy wniosków o zmianę studium lub planów miejscowych albo o sporządzenie nowych planów miejscowych, składanych poza terminem składania wniosków w ramach procedury planistycznej.



**Ryc. 27** Natężenie wniosków o zmianę Studium (uwzględniając liczbę wnioskodawców) na tle podziału na obręby ewidencyjne, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

Największe natężenie wniosków o zmianę Studium odnotowano w trzech miejscach: na terenie opracowywanego planu miejscowego obszaru „Regulska”, w Pęcicach przy rzece Raszyncie (obecnie - brak obowiązującego planu miejscowego) oraz w rejonie skrzyżowania Al. Kasztanowej i ul. Pęcickiej, gdzie przygotowywane są plany miejscowe obszaru „Al. Kasztanowa”.

W pierwszym z wymienionych miejsc Studium określa przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną i mieszkaniowo-usługową. Wnioski zawierają prośby o zmianę przeznaczenia na usługowe (wraz ze zwiększeniem dopuszczalnej wysokości i możliwej powierzchni zabudowy) oraz mieszkaniowe wielorodzinne z usługami. Z kolei w drugim miejscu, wyznaczone zostały tereny otwarte w ciągu rzek/pasma zieleni/oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony, a także tereny zieleni rekreacyjnej – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji rekreacyjnych w krajobrazie priorytetowym.

Wnioskodawcy w większości prosili o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zmianę przeznaczenia na funkcje usługowo-handlowo-produkcyjne lub przemysłowe. W trzecim miejscu natomiast, po północnej stronie ul. Pęcickiej Studium wyznacza tereny usług i zieleni urządzonej, a także tereny otwarte w ciągu rzek/pasma zieleni/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony (ZN). Natomiast po południowej stronie ul. Pęcickiej, na wielkopowierzchniowych działkach tereny zieleni z usługami kultury.



Ryc. 28 Lokalizacja wniosków o zmianę Studium na tle obowiązującego Studium, źródło: opracowanie własne

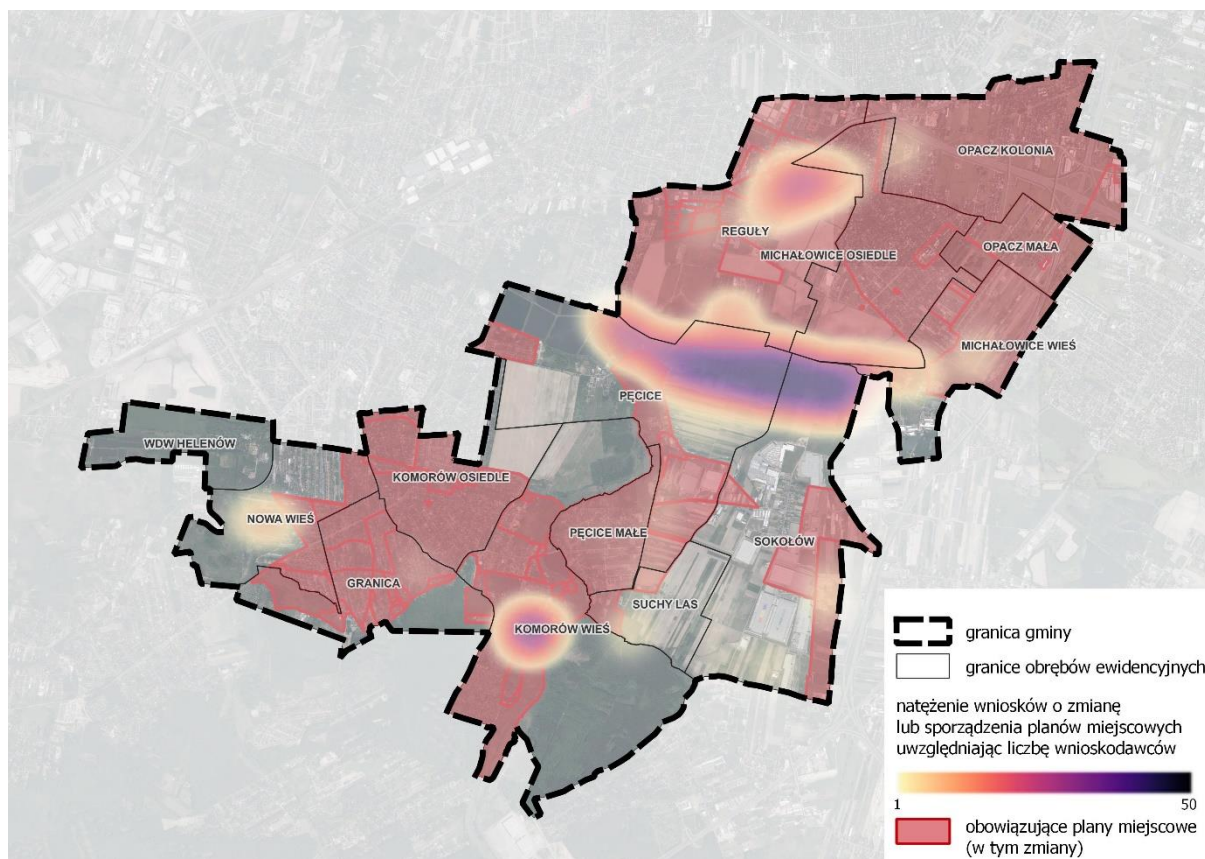
Na wszystkich tych terenach wnioskodawcy składali prośby o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Generalnie większość składanych wniosków zawiera postulaty umożliwienia realizacji zabudowy (mieszkaniowej, a czasem także usługowej) na terenach, które Studium wskazuje jako różnego rodzaju tereny zieleni (zarówno niezagospodarowanej, jak i zagospodarowanej), tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej czy lasy.

## 7.2 Wnioski o zmianę lub sporządzenie nowych planów miejscowych

Dotychczas składane wnioski o zmianę obowiązującego planu miejscowego lub sporządzenie nowych planów miejscowych dotyczyły w ogromnej części pojedynczych działek własności wnioskodawców.

Analizę wniosków oparto nie tylko na liczbie pism i działek, do których pisma się odnoszą, ale również osób, które podpisały się pod pismami. Największą presję na zmianę planu miejscowego odnotowano w rejonie sporządzanego planu miejscowego obszaru „Regulska”, a następnie w miejscowościach Pęcice i Pęcice

Małe w rejonie rzeki Raszynki. Kolejnym obszarem jest rejon sporządzanego planu miejscowego obszaru „Wactawa”. Niektórzy wnioskodawcy składali pisma kilkakrotnie powtarzając lub nieco modyfikując postulaty w poprzednio składanych wnioskach.



**Ryc. 29** Natężenie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego (uwzględniając liczbę wnioskodawców) na tle obowiązujących planów miejscowych i podziału na obszary ewidencyjne, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

Wnioski w większości dotyczyły obszarów, gdzie plan miejscowy już obowiązuje. Spośród pozostałych sytuacji wyróżnia się obszar Nowej Wsi (postulat wyznaczenia dróg dojazdowych) oraz Sokółowa na pograniczu z Suchym Lasem (postulat przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową). W obu miejscach plany miejscowe są w trakcie sporządzania, jednak procedura planistyczna była utrudniona przez czynniki zewnętrzne. W niektórych rejonach od czasu złożenia wniosku uchwalono już nowy plan. Część z postulatów zawartych we wnioskach jest niemożliwa do realizacji bez wcześniejszej zmiany zapisów Studium. W Pecicach przy rzece Raszynce nie obowiązuje obecnie plan miejscowy.

Przedmiotem wniosków były zazwyczaj zmiany przeznaczenia terenu (w większości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także usługowej) lub jedynie zmiany wskaźników w taki sposób, by możliwa była bardziej intensywna zabudowa. Wiele wniosków (jak i postulatów składanych telefonicznie lub poprzez osobistą wizytę w Urzędzie Gminy Michałowice) zawierało prośby o zmiany zapisów w starszych planach miejscowych, których nieprecyzyjne lub niewłaściwe zapisy uniemożliwiają realizację budynków na działkach wydzielonych przez działania zewnętrzne – np. poszerzanie okolicznych dróg. Ponadto wnioski dotyczyły m.in. rezygnacji

z przeprowadzenia dróg wskazanych w planach miejscowych, realizacji nowych dróg, zmiany przebiegu dróg, realizacji obiektów wielkopowierzchniowych, czy uniemożliwienia zabudowy na niektórych działkach.

## 8. Harmonogram prac planistycznych

### 8.1 Terminy wynikające ze zmian w przepisach dotyczących planowania przestrzennego

Jak już wspomniano 24 września 2023 roku weszła w życie znacząca zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana reformą planowania). Jednym z kluczowych aspektów reformy jest zastąpienie dotychczasowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym. Plan ogólny ma być aktem prawa miejscowego i w przyszłości stanowić również podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tzw. decyzji WZ. Zgodnie z przepisami, gminy powinny sporządzić plany ogólne do 31 grudnia 2025 r.

Działania planistyczne, w tym wieloletni program sporządzania planów miejscowych uzależnione będą przede wszystkim od obowiązków wynikających z reformy. W związku z powyższym harmonogram prac dzieli się na dwa podstawowe etapy:

- Etap 1 – od stycznia 2024 r. do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy (maksymalnie do 31 grudnia 2025 r.)
- Etap 2 – lata 2026 – 2029 (po uchwaleniu planu ogólnego).

### 8.2 Wieloletni program prac nad planem ogólnym

Wstępne prace nad przygotowaniem planu ogólnego gminy rozpoczęto w urzędzie gminy Michałowice już w połowie 2022 r. W tamtym momencie znane były jedynie ogólne założenia reformy, w tym pomysł wprowadzenia obowiązku sporządzenia nowego dokumentu planistycznego dla całego obszaru gminy. W związku z tym od tamtej pory trwają prace nad przygotowaniem bazy danych przestrzennych niezbędnej do opracowania takiego dokumentu oraz przeprowadzono szereg analiz mających na celu tzw. bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Zlecono również przygotowanie nowego opracowania ekofizjograficznego dla obszaru całej gminy.

Ustawa wprowadzająca obowiązek sporządzenia planu ogólnego weszła w życie 24 września 2023 roku, jednak dopiero 24 grudnia 2023 r. zaczęło obowiązywać Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wśród aktów prawnych niezbędnych do wykonania planu ogólnego gminy brakuje jeszcze rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (ostatni dostępny projekt pochodzi z dnia 31 października 2023 r.)



Pomimo braku ww. Rozporządzenia zakłada się, że podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Michałowice nastąpi jeszcze w pierwszym kwartale 2024 r., a uchwalenie pod koniec 2025 r. Prace nad planem ogólnym będą prowadzone jednocześnie z procedowaniem wybranych planów miejscowych uchwalanych, do czasu przyjęcia planu ogólnego, w zgodności ze studium.

### 8.3 Wieleletni program sporządzania planów miejscowych

**Obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w Etapie 1 (przed uchwaleniem planu ogólnego)**

Ze wstępnych analiz wynika, że na terenie gminy Michałowice przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową rozległe obszary w obowiązujących od lat planach miejscowych. Znaczne powierzchnie nie zostały dotychczas zagospodarowane więc zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią swoiste rezerwy budowlane. W związku z powyższym, przy zachowaniu ustaleń planów miejscowych, w tym określonym w nich przeznaczeniu i wskaźnikach, nie ma uzasadnienia dla wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym gminy.

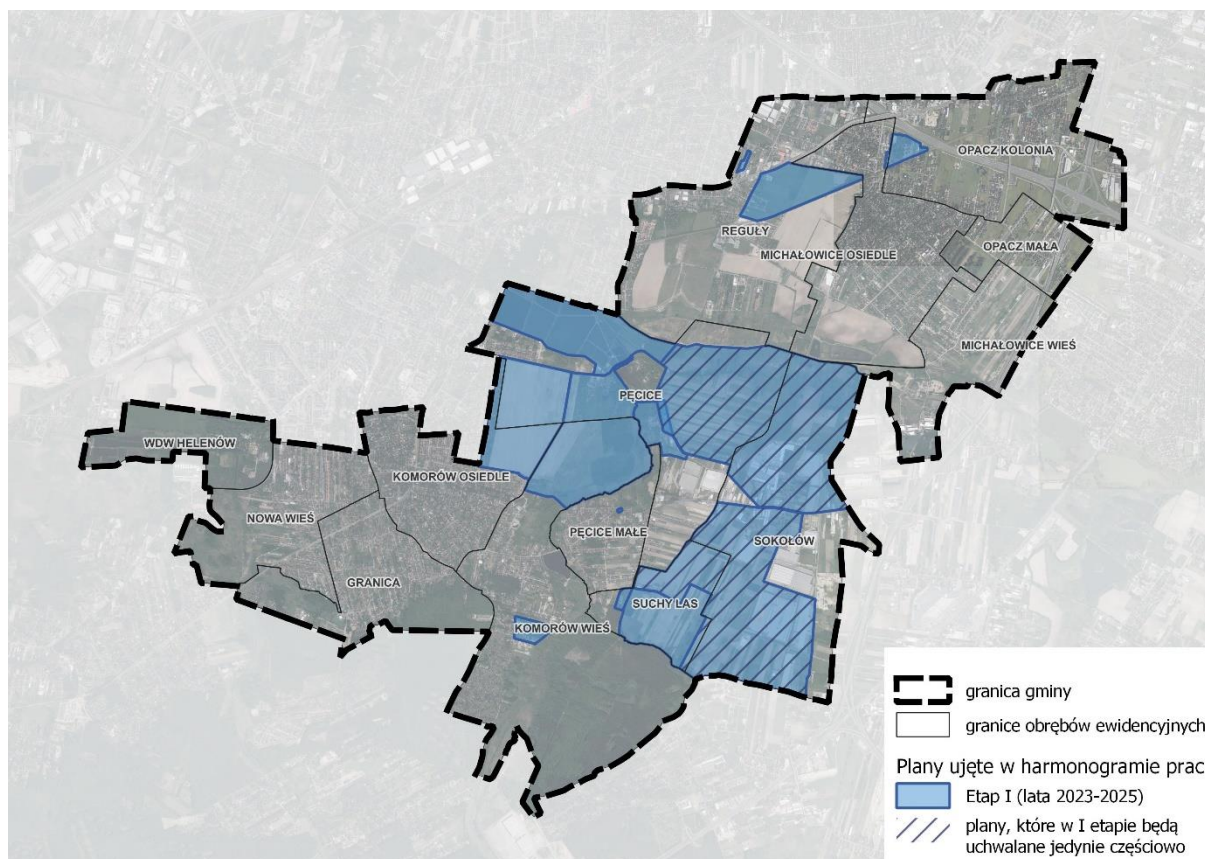
Przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiają jednak wprowadzenie do planu ogólnego terenów przeznaczonych pod zabudowę określonych w obowiązujących planach miejscowych. Dopuszcza się również uchwalanie planów miejscowych na podstawie obowiązującego studium do utraty jego mocy (czyli do dnia wejścia w życie planu ogólnego jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.). Wyjątkowo, jeśli sporządzany w tym okresie plan miejscowy zostanie doprowadzony do ogłoszenia o wyłożeniu przed dniem utraty mocy studium to będzie możliwe jego dokończenie na podstawie polityki określonej właśnie w studium, a nie zastępującym je planie ogólnym.

W związku z powyższym. Przed uchwaleniem planu ogólnego, planuje się prace nad następującymi planami miejscowymi:

- Al. Kasztanowa cz. B (Pęcice);
- Al. Kasztanowa cz. C (Pęcice/Komorów);
- Al. Kasztanowa cz. D (Pęcice/Komorów);
- Pęcice, Sokołów (plan wymaga podziału na części tak, aby wyłączyć z opracowania fragmenty, dla których nie można określić przeznaczenia w zgodzie z istniejącym zagospodarowaniem lub oczekiwaniami społeczności ze względu na niezgodność ze studium);
- Sokołów, Suchy Las cz. A;
- Sokołów, Suchy Las cz. B (plan wymaga podziału na kolejne części tak, aby wyłączyć z opracowania fragmenty, dla których nie można określić przeznaczenia w zgodzie z istniejącym zagospodarowaniem lub oczekiwaniami społeczności ze względu na niezgodność ze studium);
- Reguły;

Ponadto planowane jest dokończenie mniejszych planów takich jak:

- Zbiornik retencyjny (Pęcice Małe);
- Cmentarz Pęcice;
- Sołtysówka (Reguły);
- Żwirki i Wigury (Opacz-Kolonia/Michałowice Osiedle);
- Zielna (Komorów Wieś).



Ryc. 30 Plany ujęte w harmonogramie prac w Etapie 1 (lata 2023-2025) na tle podziału na obręb ewidencyjne, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

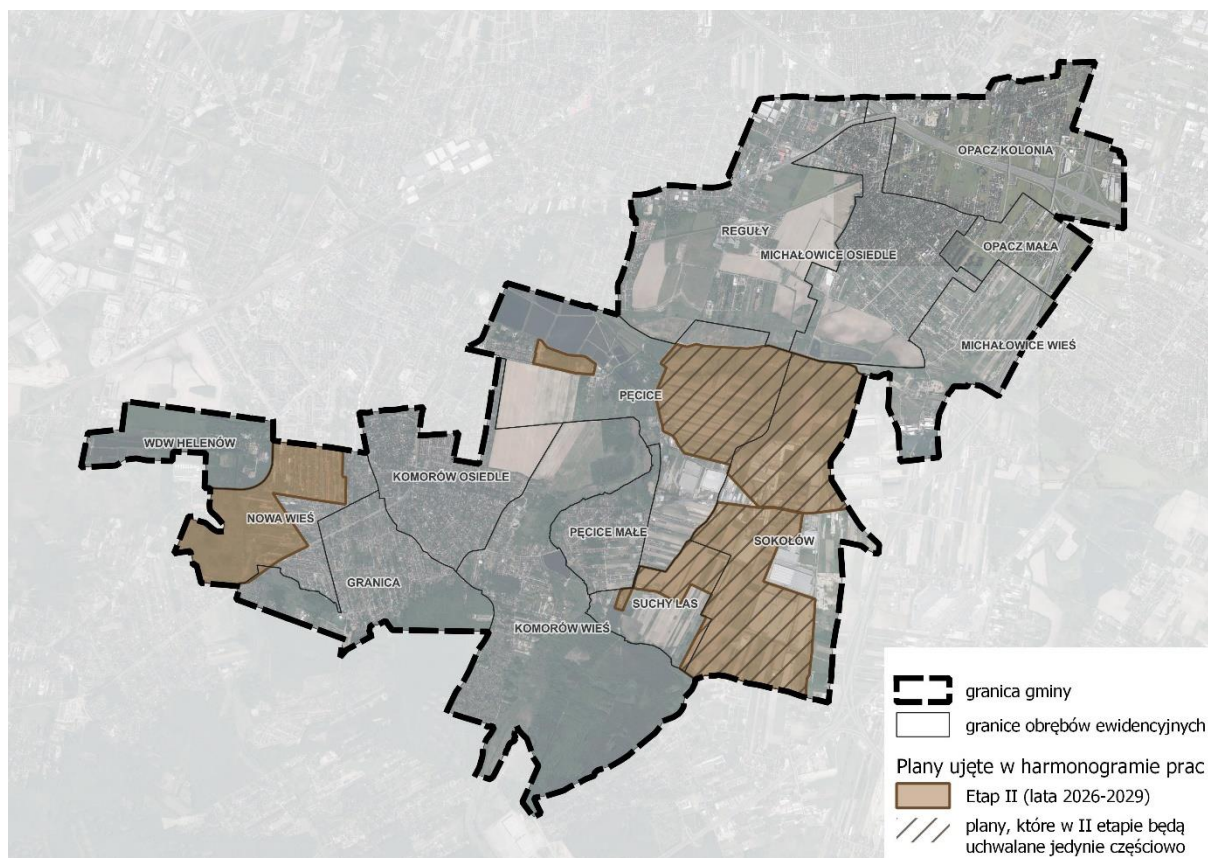
Jeśli zajdzie taka potrzeba to przewiduje się również prace nad innymi planami.

**Obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w Etapie 2 (po uchwaleniu planu ogólnego)**

W wybranych rejonach gminy, polityka przestrzenna określona w studium, jest niezgodna z istniejącym zagospodarowaniem lub oczekiwaniami społeczności. W związku z powyższym uchwalenie planów miejscowych na tych terenach będzie wymagało w pierwszej kolejności przyjęcia nowych założeń przestrzennych w planie ogólnym.

Po przyjęciu planu ogólnego planuje się prace nad następującymi planami miejscowymi:

- Al. Kasztanowa cz. E (Pęcice);
- Pęcice, Sokołów (dla wyłączonej fragmentów, dla których nie można uchwalić planu w zgodzie ze studium);
- Sokołów, Suchy Las cz. B (dla wyłączonej fragmentów, dla których nie można uchwalić planu w zgodzie ze studium);
- Nowa Wieś.



**Ryc. 31** Plany ujęte w harmonogramie prac w Etapie 2 (lata 2026-2029) na tle podziału na obręby ewidencyjne, źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: Ortofotomapa GUGiK

Najprawdopodobniej prace nad planem ogólnym gminy ujawnią inne rejony, które wymagać będą opracowania planów miejscowych. Być może w trakcie sporządzania planu ogólnego zrewidowane zostaną przesądzenia najstarszych planów obowiązujących w gminie od ponad 20 lat, w tym zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę lub określone dla nich wskaźniki. W związku z tym określenie bardziej szczegółowych harmonogramów prac nad poszczególnymi planami od 2026 r. wymagane będzie dopiero po przyjęciu planu ogólnego.

## 9. Podsumowanie

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy to dokument, którego konieczność opracowania wynika z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią „w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Wyniki analiz Wójt przekazuje radzie gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Do czasu uchwalenia planu ogólnego analizie poddawane jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednak przy założeniu, że jest to dokument, który nie będzie obowiązywał dłużej niż do końca 2025 r.

Na potrzeby przygotowania niniejszego opracowania przeprowadzono wszystkie wymagane ustawowo analizy oraz dodatkowe badania mające na celu prezentację zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2018-2023. Analizy dotyczące istniejącego zagospodarowania wykazały, że w wybranych rejonach gminy nastąpiły dość znaczne zmiany. Tereny rolnicze uległy stopniowej naturalnej sukcesji lub zastępowane były obszarami zabudowy. W latach 2018 - 2023 zrealizowano szereg inwestycji, które zmieniły zagospodarowanie i krajobraz wybranych jej fragmentów. Inwestycje w oświatę oraz w infrastrukturę komunikacyjną stanowiły jedno z wiodących działań przeprowadzanych przez gminę w tym okresie czasu. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej koncentrował się przede wszystkim w obrębach Michałowice-Wieś, Komorów-Wieś oraz w Nowej Wsi. Z kolei inwestycje produkcyjno-magazynowe powstawały w rejonie Sokołowa (były to realizacje przeprowadzone głównie na podstawie tzw. decyzji WZ wydanych w poprzedniej kadencji). Pozytywną zmianą na przestrzeni ww. lat są również zrealizowane inwestycje rekreacyjne jak np. place zabaw oraz boiska m.in. w Regułach, w Suchym Lesie czy Nowej Wsi. Rozwój zabudowy we wskazanych rejonach gminy potwierdzają również analizy wydanych decyzji WZ oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim rozwój zabudowy w wybranych rejonach gminy na podstawie decyzji WZ spowodowały, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uznano za częściowo nieaktualne, a politykę przestrzenną określoną w Studium należy zrewidować i uwzględnić jej wyniki przy sporządzaniu planu ogólnego gminy.

Przy okazji sporządzania planu ogólnego rewizji wymagać również będą ustalenia wybranych planów miejscowych, szczególnie tych najstarszych, w tym określających

przeznaczenie w sposób mało precyzyjny. Część planów wymaga również uzupełnienia w zakresie wymaganych wskaźników zagospodarowania.

Z analiz dotyczących składanych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego wynika potrzeba uchwalenia planu miejscowego dla terenów obecnie pozbawionych planu w obrębach Pęcice i Sokołów oraz Nowa Wieś, a także sporządzanie lub kontynuowanie innych planów rozwiązujących różne, w tym indywidualne, problemy przestrzenne występujące na terenie gminy.

Ze względu na wejście w życie (24 września 2023 r.) znaczących zmian w systemie planowania przestrzennego harmonogram prac planistycznych na najbliższe lata, w tym sporządzanie planów miejscowych, podzielony został na dwa etapy. Etap 1 – od stycznia 2024 r. do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy (maksymalnie do 31 grudnia 2025 r.) oraz Etap 2 (lata 2026 – 2029) - po uchwaleniu planu ogólnego. Niniejsza analiza wskazuje obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w poszczególnych etapach. Należy jednak mieć na uwadze, że sporządzanie planu ogólnego powinno stanowić okazję zarówno do rewizji polityki przestrzennej jak i terminów opracowywania dokumentów planistycznych zaproponowanych w niniejszej analizie.

## Źródła:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.
3. *Uchwała Nr XV/187/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.*
4. *Uchwała Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice”.*
5. Uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian.
6. Uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian.
7. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Rejestr wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
9. Rejestr wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.
10. Raporty o stanie gminy za lata 2018, 2019, 2020, 2021, 2022.
11. Biuletyny informacyjne oraz Gminne Informatory ze strony <https://www.michalowice.pl/nasza-gmina/biuletyn-informacyjny-gminy>.
12. Materiały z wystawy poświęconej 70 rocznicy powstania gminy Michałowice.
13. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Michałowice – analiza*, Sunbar sp. z o.o., Otrębusy 2020 r.
14. *System Informacji Przestrzennej – Urząd Gminy Michałowice*, <https://michalowice.e-mapa.net/>.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Michałowice**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 32 stanowi m.in., że wójt gminy przekazuje radzie gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania mające na celu zmianę ww. dokumentów lub uchwalenie nowych aktów planowania przestrzennego.

W związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu uchwalenia planu ogólnego analizie poddawane jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednak przy założeniu, że jest to dokument, który nie będzie obowiązywał dłużej niż do końca 2025 r.

Z kolei w celu wykonania oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Na potrzeby przygotowania Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy Michałowice przeprowadzono wszystkie wymagane ustawowo analizy oraz dodatkowe badania mające na celu prezentację zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2018-2023. Analizy dotyczące istniejącego zagospodarowania wykazały, że w wybranych rejonach gminy nastąpiły dość znaczne zmiany. Tereny rolnicze uległy stopniowej naturalnej sukcesji lub zastępowane były obszarami zabudowy. Rozwój zabudowy w wybranych rejonach gminy potwierdzają również analizy wydanych decyzji WZ oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim rozwój zabudowy w wybranych rejonach gminy na podstawie decyzji WZ spowodowały, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uznano za częściowo nieaktualne, a politykę przestrzenną określoną w Studium należy zrewidować i uwzględnić jej wyniki przy sporządzaniu planu ogólnego gminy. Rewizji wymagać również będą ustalenia wybranych planów miejscowych, szczególnie tych najstarszych, w tym określających przeznaczenie w sposób mało precyzyjny. Część planów wymaga również uzupełnienia w zakresie wymaganych wskaźników zagospodarowania.

Ze względu na wejście w życie (24 września 2023 r.) znaczących zmian w systemie planowania przestrzennego przedstawiony w dokumencie Analizy harmonogram prac planistycznych na najbliższe lata, w tym sporządzanie planów miejscowych, podzielony został na dwa etapy. Etap 1 – od stycznia 2024 r. do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy (maksymalnie do 31 grudnia 2025 r.) oraz Etap 2 (lata 2026 – 2029) - po uchwaleniu planu

ogólnego. Załączona do uchwały analiza wskazuje obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w poszczególnych etapach. Należy jednak mieć na uwadze, że sporządzanie planu ogólnego powinno stanowić okazję zarówno do rewizji polityki przestrzennej jak i terminów opracowywania dokumentów planistycznych zaproponowanych w Analizie.