

(projekt)

**Uchwała nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia \_\_\_\_ października 2020 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna”**

Na podstawie z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Michałowice analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna” uchwalonego uchwałą nr XXVIII/258/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 kwietnia 2013 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 6103 w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna”, zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.
2. Przedmiotem zmiany planu są zmiany wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem B.1MN/ZL dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce.
3. Granice zmiany planu odpowiadają granicom terenu oznaczonego symbolem B.1MN/ZL w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna” i są oznaczone na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zaciszna”:**

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

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/258/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I” (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 6103) jest złożony wniosek mieszkańców oraz sporządzona - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych”. Dokument ten zawiera pełne uzasadnienie projektu niniejszej uchwały.

Opracowywana zmiana planu miejscowego stanowi odpowiedź na wniosek indywidualny właścicieli nieruchomości. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku wymaga przeprowadzenia procedury zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice zmienianego planu miejscowego i tereny, dla których przewidziano zmianę wskaźników zagospodarowania oznaczono na załączniku graficznym do uchwały. Rozwiązania przewidywane przy zmianie planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Zmiana nie wymagać będzie wprowadzenia zmian na rysunku obowiązującego planu.

## **ANALIZA**

**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zacisza”**

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

### **I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ:**

Analizowany obszar zmiany planu miejscowego obejmuje teren oznaczony symbolem B.1MN/ZL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zacisza”. Obszar zmiany planu znajduje się po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania ulic Brzozowej i Komorowskiej w Komorowie. Działki znajdujące się na omawianych terenach stanowią własność prywatną. Do Wójta Gminy Michałowice wpłynął wniosek właściciela działki nr ewid. 134/10 położonej przy samym skrzyżowaniu o zmianę ustaleń dotyczących przeznaczenia działki i wskaźników zagospodarowania terenu. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku może polegać wyłącznie na przeprowadzeniu zmiany obowiązującego planu. Uwzględniając wniosek uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu dla tego terenu.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Obszar zmiany planu to teren zainwestowany i w większości zabudowany. Wyjątek stanowi działka nr ewid. 134/10. Na omawianym terenie znajdują się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i garażowe. Teren położony jest w strefie zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Układ urbanistyczny osiedla Komorów podlega ochronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Analizowany obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Pruszków.

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

Od 15 czerwca 2013 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar „Zacisza” uchwalony uchwałą nr XXVIII/258/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I” (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 6103). Wcześniej obowiązywał tu plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice z 30 czerwca 1992 r. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym omawiane działki przeznaczone są na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lasów, jednak wynikające z ustaleń planu wskaźniki zagospodarowania, w tym minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz maksymalnej powierzchni zabudowy działki uniemożliwiają jej racjonalną zabudowę tuż przy ruchliwym skrzyżowaniu.

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

Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy na działce objętej wnioskiem

indywidualnym. Zmiana planu polegać będzie wyłącznie na zmianie obowiązujących wskaźników zagospodarowania tego terenu.

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z ustaleniami art. 15 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

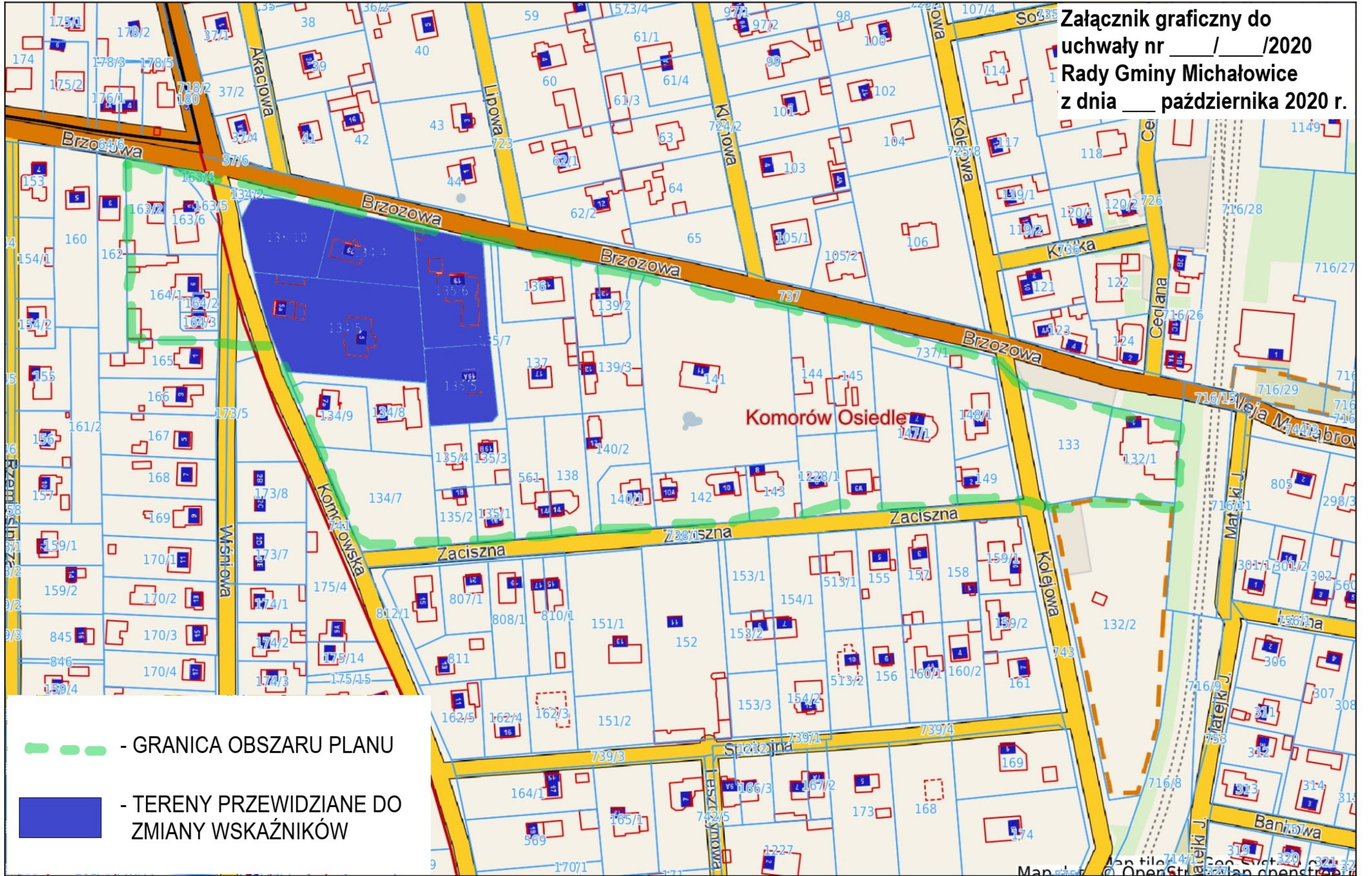
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane zmiany będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszają ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. Nie nastąpią żadne zmiany przeznaczenia omawianych terenów, zmiany nie będą też dotyczyły rysunku planu miejscowego. W studium omawiany teren oznaczony jest symbolem M2 oraz określony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej. Dla tego terenu minimalną powierzchnię biologicznie czynną określono na 70% (dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne 50%), a maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% (dla zabudowy przeznaczonej na usługi publiczne 35%).

W terenie wyznaczonym do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty niewymagające już uzyskania zgód na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zmianami). Odpowiednie zgody dla terenów rolnych wydane zostały do dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. W obszarze zmiany planu występują grunty leśne.

## **VI. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU**

- 1) Zmiana planu będzie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587).
- 3) Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do zmiany planu wykorzystane zostanie opracowanie ekofizjograficzne sporządzone wraz projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.
- 5) Przystąpienie do sporządzania zmiany planu nie dotyczy rysunku planu, a zatem nie będzie konieczności wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenów objętych zmianą.

Załącznik graficzny do  
uchwały nr \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2020  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia \_\_\_\_ października 2020 r.



- GRANICA OBSZARU PLANU
- TERENY PRZEWIDZIANE DO ZMIANY WSKAŹNIKÓW