

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś**

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 „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś uchwalonego uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232 poz. 5913.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.
2. Przedmiotem zmiany planu są zmiany wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami a1.3MN, b3.8US, b1.1MN, b1.3MN, b1.16MN, b2.2MN, b2.7MN i c5.14MN dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce, maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce oraz minimalnej wielkości działki przed i po skanalizowaniu terenu.
3. Granice zmiany planu odpowiadają granicom terenów oznaczonych symbolami a1.3MN, b3.8US, b1.1MN, b1.3MN, b1.16MN, b2.2MN, b2.7MN i c5.14MN w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś 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 „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś:**

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 LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232 poz. 5913) są złożone wnioski 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 wnioski indywidualne właścicieli nieruchomości, ma też na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiącej własność gminy Michałowice. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych wniosków 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 „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś**

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 tereny oznaczone symbolami a1.3MN, b3.8US, b1.1MN, b1.3MN, b1.16MN, b2.2MN, b2.7MN i c5.14MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś. Obszar zmiany składa się z wielu terenów w różnych częściach Granicy (ulice Pruszkowska, Rekreacyjna i M. Reja), Nowej Wsi (ul. Polna) i Komorowa (ul. Słowackiego). Działki znajdujące się na omawianych terenach stanowią własność Gminy Michałowice i prywatną. Do Wójta Gminy Michałowice wpłynęły wnioski właścicieli działek o zmianę ustaleń planu w tych terenach. Część wniosków wynika z rozpoczętej procedury podziałów działek związanych z budową drogi powiatowej na podstawie tzw. „specustawy drogowej”. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych wniosków wymaga przeprowadzenia procedury wyłącznie zmiany obowiązującego planu. Uwzględniając wnioski uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu dla tego terenu.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Analizowany obszar to teren już zainwestowany i zabudowany. Na analizowanych terenach na działkach prywatnych znajdują się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarce, garażowe i przedszkole. Na działce stanowiącej własność Gminy znajduje się istniejące boisko z trybunami i zapleczem oraz korty tenisowe. Analizowany obszar nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią lecz znajduje się w sąsiedztwie gminy Brwinów i Miasta Pruszków.

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

Od 15 września 2002 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś – uchwała nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232 poz. 5913). 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 teren przy ul. Rekreacyjnej w Granicy przeznaczony są na cele publiczne związane z działalnością gminy (usługi sportu i rekreacji), jednak istniejący stan zagospodarowania oraz, wynikające z ustaleń planu, wskaźniki zagospodarowania (minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, itp.) uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ulicach Polnej w Nowej Wsi,

M. Reja w Granicy i Słowackiego w Komorowie posiadają wskaźniki minimalnej powierzchni działki budowlanej uniemożliwiające racjonalne podziały i sprzedaż działek. Nieruchomości położone przy ul. Pruszkowskiej w Granicy, przeznaczone pod budowę mieszkaniową jednorodzinną, będą wyłączone pod budowę (poszerzenia) drogi powiatowej w procedurze wynikającej z tzw. „specustawy drogowej” (ZRID) i tracą możliwość zabudowy.

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

Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy, zagospodarowania i podziałów związanych z planowanym wyłączeniem nieruchomości położonych na terenach a1.3MN, b3.8US, b1.1MN, b1.3MN, b1.16MN, b2.2MN, b2.7MN i c5.14MN. Zmiana planu polegać będzie wyłącznie na zmianie obowiązujących wskaźników zagospodarowania wymienionych na wstępie terenów.

Stwierdzono więc 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 omawiane tereny są oznaczone symbolami M1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i UZ (tereny usług i zieleni urządzonej). Dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w studium określono min. powierzchnię działki nowotworzonej na 800 m<sup>2</sup>, a dla terenów usług i zieleni urządzonej minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%, nie określając przy tym maksymalnej powierzchni zabudowy.

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

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

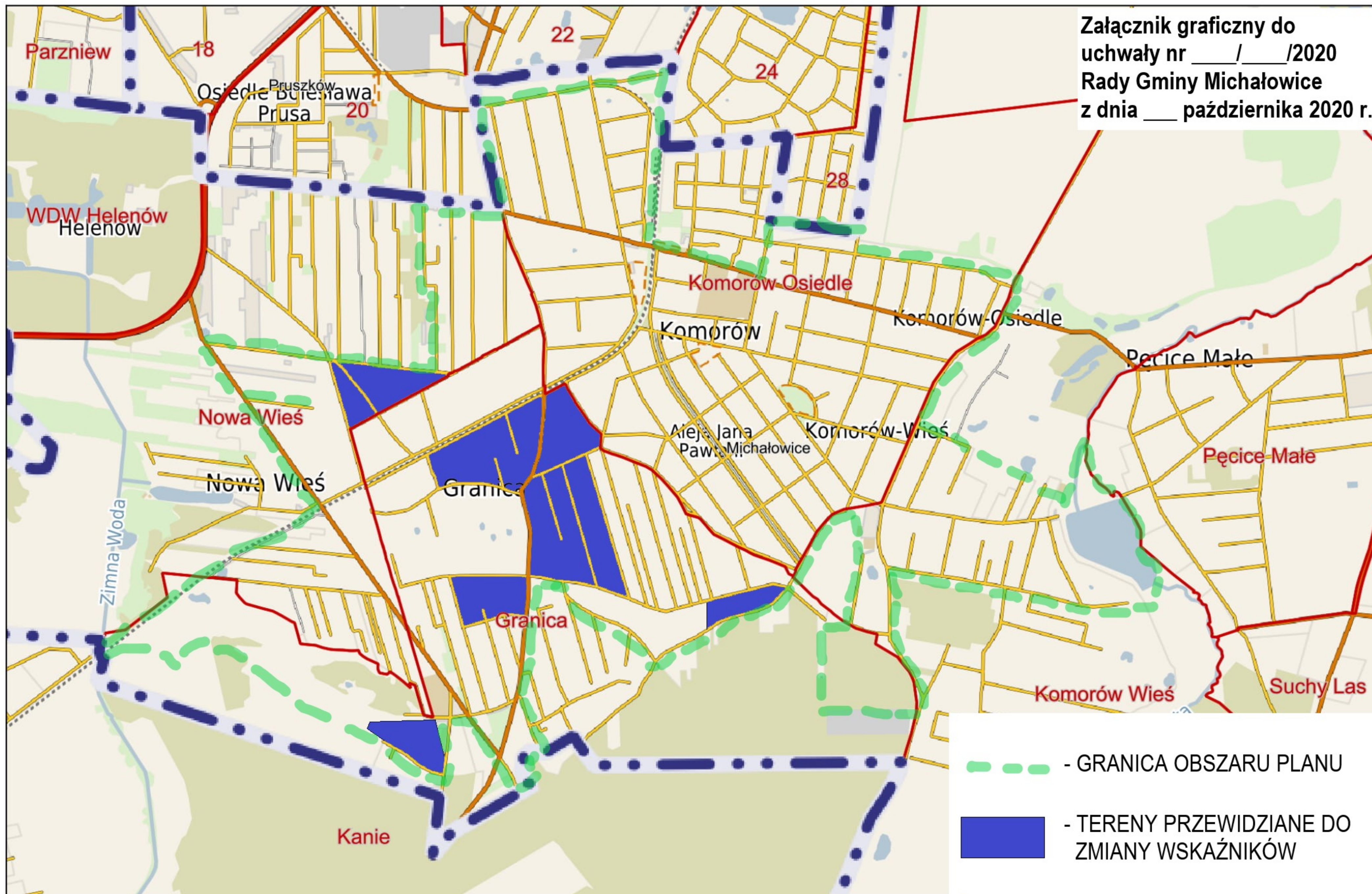
- 1) Zmiana planu będzie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i 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