

(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 Pęcice – „wieś Pęcice Małe”

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 Pęcice – „wieś Pęcice Małe” uchwalonego uchwałą nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003 r. nr 37 poz. 1023.

§ 2.

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.
2. Przedmiotem zmiany planu są zmiany wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami c1.1U i c1.2U dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce.
3. Granice zmiany planu odpowiadają granicom terenów oznaczonych symbolami c1.1U i c1.2U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” 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 Pęcice – „wieś Pęcice Małe”:

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 LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003 r. nr 37 poz. 1023) 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 Pęcice – „wieś Pęcice Małe”

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 c1.1U i c1.2U w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”. Obszar zmiany planu znajduje się w południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Sokołów przy ulicach Waclawa i Sądzińskiej. Działki znajdujące się na omawianych terenach stanowią w większości własność prywatną. Do Wójta Gminy Michałowice wpłynął wniosek właściciela działek położonych na terenie c1.2U o zmianę ustaleń dotyczących wysokości zabudowy oraz wskaźników dotyczących powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku wymaga przeprowadzenia procedury wyłącznie zmiany obowiązującego planu. Uwzględniając przeznaczenie oraz położenie działek uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu dla obydwu terenów o tym samym przeznaczeniu.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:

Obszar zmiany planu to teren praktycznie niezainwestowany i niezabudowany. Na terenie c1.2U znajduje się istniejąca żwirownia i betoniarnia. Przez obydwa tereny przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV i 220kV, a przez teren c1.1U magistrala gazowa wysokiego ciśnienia z określonymi w planie granicami ich oddziaływania. Analizowany obszar graniczy z gminą Raszyn.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

Od 22 lutego 2003 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe” uchwalony uchwałą nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 7 lutego 2003 r. nr 37 poz. 1023). 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 usług, jednak wynikające z ustaleń planu wskaźniki zagospodarowania (maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna ilość kondygnacji, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, itp.) uniemożliwiają racjonalną zabudowę i zainwestowanie tych terenów.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenów c1.1U i

c1.2U. Zmiana planu polegać będzie wyłącznie na zmianie obowiązujących wskaźników zagospodarowania wymienionych na wstępie terenów.

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 wszystkie omawiane tereny są oznaczone symbolem P i określone jako tereny przemysłowe, produkcyjne. Dla tych terenów nie określono w studium maksymalnej liczby kondygnacji, ani minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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

