

(projekt)

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice**

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 obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice uchwalonego uchwałą nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57 poz. 1194.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice, zwanej w dalszej części uchwały „zmianą planu”.
2. Przedmiotem zmiany planu są zmiany wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami a2.8UO, a4.1UO i a4.3Up dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce.
3. Granice zmiany planu odpowiadają granicom terenów oznaczonych symbolami a2.8UO, a4.1UO i a4.3Up w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice 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 obszaru Michałowic – osiedle Michałowice w gminie Michałowice:**

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 XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57, poz. 1194) jest 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 ma na celu ułatwienie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy Michałowice. Wymaga to 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 obszaru Michałowice – osiedle Michałowice w gminie Michałowice**

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 a2.8UO, a4.1UO i a4.3Up w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowice – osiedle Michałowice w gminie Michałowice. Obszar zmiany planu znajduje się w centralnej części obrębu geodezyjnego Michałowice-Osiedle przy ulicach Szkolnej, Raszyńskiej, 11 Listopada i Rynkowej. Działki znajdujące się na omawianych terenach stanowią własność Gminy Michałowice.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Analizowany obszar to teren już zainwestowany i zabudowany. Na analizowanych działkach znajdują się istniejące przedszkole i szkoła. Na terenie a4.3Up znajduje się park z urządzeniami rekreacyjnymi i sportowymi. Obszar zmiany planu położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska im Fryderyka Chopina w Warszawie. Analizowany obszar nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

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

Od 2 kwietnia 2002 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Michałowice – osiedle Michałowice w gminie Michałowice – uchwała nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 3 marca 2002 r. nr 57, poz. 1194). 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 publiczne związane z działalnością gminy (oświata, usługi publiczne, rekreacja), jednak istniejący stan zagospodarowania oraz, wynikające z ustaleń planu, wskaźniki zagospodarowania (minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna ilość kondygnacji, itp.) uniemożliwiają racjonalną zabudowę i rozbudowę istniejących obiektów.

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

Przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego następuje w związku ze stwierdzeniem braku możliwości racjonalnej zabudowy, rozbudowy i zagospodarowania terenów a2.8UO, a4.1UO i a4.3Up w związku z wykorzystaniem w 80 – 90 % maksymalnych wskaźników zainwestowania tych terenów. 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**

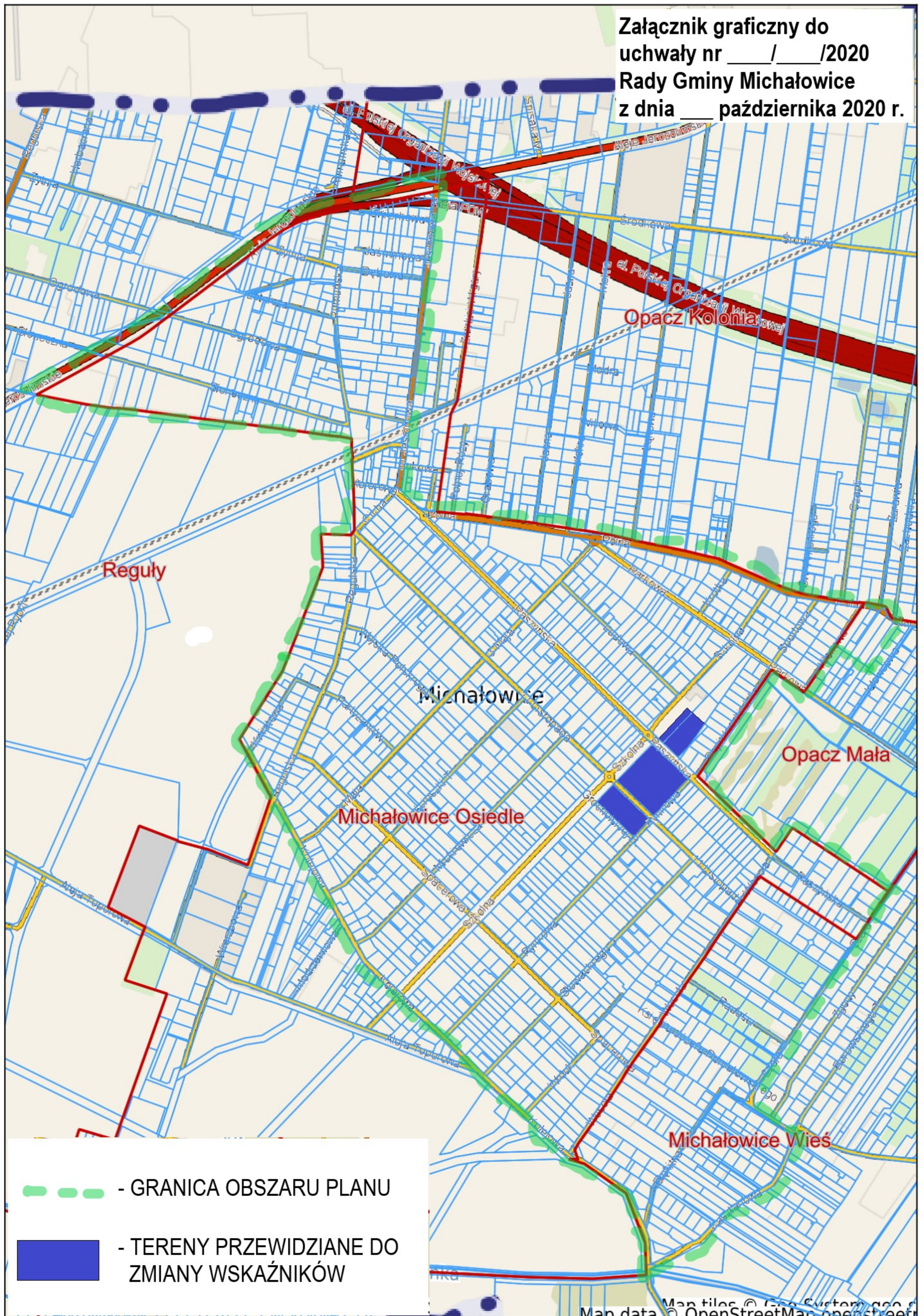
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane zmiany będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszą ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonym 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 UO i określone jako tereny usług oświaty. 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