

Załącznik

do uchwały Nr XV/187/2016
Rady Gminy Michałowice
z dnia 20 czerwca 2016 r.

1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MICHAŁOWICE ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.1. Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice przyjęte uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011r. sporządzone zostało w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Sporządzone i uchwalone Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zostało ono sporządzone zgodnie z zakresem określonym w art. 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny zgodności analizowanego dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa przeprowadzono analizę w oparciu o przepis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) pod kątem analizy zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przedstawiono w tabeli 1 i 2.

Tabela 1. Analiza zgodności zakresu obowiązującego studium z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art.10		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:			
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	X		
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	X		
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	X		
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	X		
5)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych			X
6)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	X		
7)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia		X	
8)	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	X	X	
9)	stanu prawnego gruntów	X		
10)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	X		
11)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			X

12)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	X		
13)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	X		
14)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	X		
15)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	X		
16)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	X		

Tabela 2. Analiza zgodności zakresu obowiązującego studium z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art.10		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.2	W studium określa się w szczególności:			
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	X		X
2)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	X		
3)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X		
4)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	X		
5)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	X		
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	X		

7)	obszary, 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 ² oraz obszary przestrzeni publicznej		X	
8)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	X		
9)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	X		
10)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	X		X
11)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny			X
12)	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			X
13)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji			X
14)	obszary zdegradowane;	X		
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych			X
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	X		
17)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem: analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy		X	

Przeprowadzona analiza wykazała, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, **w związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, spełnia w większości zakres określony w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). W Studium nie ma potrzeby, ze względu na brak występowania, określania pozostałych elementów wymagań ustawowych. Dlatego też można stwierdzić, że obowiązujące Studium spełnia wymagania aktualnych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zawartości opracowania w ponad 75 %.

W obowiązującym Studium nie uwzględniono w części lub nie uwzględniono:

1) Uwarunkowań wynikających z:

- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (w części);
- 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,

oraz nie określono:

- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Najbardziej uciążliwy z punktu widzenia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest, wynikający ze zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak analiz:

potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne,
- 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.

1.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice z przepisami prawa

W chwili obecnej 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy stanowią plany uchwalone na podstawie ustawy

z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś 20 planów uchwalono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany uchwalone na podstawie ustawy z roku 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów prawa, w tym art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Tym samym nie istnieje obowiązek przeprowadzania ich zmiany z tytułu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Niemniej jednak może okazać się, iż część ustaleń tych planów, ze względu na dezaktualizację, wymagała będzie stopniowego sporządzania ich zmian, celem dostosowania do obecnych uwarunkowań oraz przepisów prawa.

Wszystkie plany zagospodarowania sporządzane są zgodnie z procedurami planistycznymi rozpoczętymi po 20 października 2010 r. Nie ma przeszkód w dalszym kontynuowaniu tych procedur.

1.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

W celu zbadania zgodności ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w stosunku do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice porównano przeznaczenia terenu określone w obu tych dokumentach. Należy stwierdzić, że występują niewielkie obszarowo niezgodności pomiędzy tymi dokumentami, co mieści się w dopuszczalnej granicy błędu.

1.4. Analiza zgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz decyzji celu publicznego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, od 2012 r. na obszarze gminy Michałowice wydano 95 decyzji celu publicznego oraz 277 decyzji o warunkach zabudowy.

Różnice w przeznaczeniu terenów pomiędzy wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami celu publicznego, a obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie są znaczące.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) wprowadziła w odniesieniu do planów wykonywanych w procedurze (plany wykonywane na podstawie uchwał o przystąpieniu podjętych po 20 października 2010 r.) wymóg „nie naruszania ustaleń studium”. Występowanie niewielkich różnic pomiędzy ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a wydawanymi decyzjami wynika z faktu, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Aby uniknąć rozbieżności pomiędzy polityką przestrzenną określoną w Studium, a realizacją nowego zainwestowania, konieczne byłoby sporządzenie kolejnych planów miejscowych.

1.5. Zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z uwarunkowań zewnętrznych oraz potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania lub prowadzonej działalności gospodarczej, a także napływu inwestorów zewnętrznych.

W okresie od uchwalenia obowiązującego Studium z 2011 r. doprecyzowania wymagają odcinki korytarza zrealizowanej Południowej Obwodnicy Warszawy (dawnej autostrady A-2), a doprecyzowania lub zmiany wymagają korytarze projektowanych dróg o znaczeniu ponadlokalnym.

Potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów zewnętrznych wyrażają się w nowych realizacjach lub zamierzeniach inwestycyjnych. Na obszarze gminy uchwalono 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a od czasu przyjęcia obowiązującego obecnie Studium (w 2011 r.) uchwalono łącznie 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W okresie objętym analizą w niniejszym opracowaniu wydano łącznie 372 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Obowiązującymi planami miejscowymi objęto około 2000 ha, co stanowi około 58% powierzchni gminy.

Niniejsze opracowanie wykazało, że występują niewielkie niezgodności pomiędzy przeznaczeniem terenów w Studium i planach zagospodarowania. Jednocześnie analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dowodzi, że istnieje największa presja inwestycyjna na tereny bez planów zagospodarowania w Nowej Wsi, Granicy, Pęcicach i Sokołowie. Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy powstało wiele obiektów mieszkalnych oraz usługowo-produkcyjnych. Niewielkim zmianom uległy również uwarunkowania wynikające ze stanu własności i władania gruntów.

1.6. Zgodność zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przesadzają o kierunkach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W planach zagospodarowania przestrzennego kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są określone i zdefiniowane.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikają z potrzeb mieszkańców i inwestorów, a także polityki Gminy Michałowice oraz realizacji zadań ponadlokalnych w zakresie infrastruktury drogowej i inżynierskiej.

Zgłoszone jako wnioski do planów propozycje zmian tych planów, a także zgłoszony wniosek o sporządzenie planu zagospodarowania odnoszą się do pojedynczych nieruchomości w obrębie poszczególnych miejscowości. Jak pokazuje analiza wniosków składanych w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich sporządzenia (dla których nie rozpoczęto procedury sporządzenia planów zagospodarowania) od 2012 r. złożono 9 takich wniosków. 8 wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia terenów lub zmiany parametrów zabudowy, a jeden wniosek dotyczy sporządzenia planu.

Uwzględnienie wniosków wymaga sporządzenia planu zagospodarowania lub zmiany planów obowiązujących.

Aktualnie sporządzane plany zagospodarowania przestrzennego (16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) obejmują prawie 1600 ha, co stanowi ok. 46% powierzchni gminy. Sporządzane plany zagospodarowania dotyczą zarówno nowych terenów nieobjętych planami zagospodarowania jak również zmian planów obowiązujących.

2. PODSUMOWANIE

Gmina Michałowice jest gminą odznaczającą się postępującym rozwojem przestrzennym. W gminie systematycznie przybywa mieszkańców, a jej korzystne położenie powoduje, że występuje tu duży ruch budowlany.

W chwili obecnej prawie 58% obszaru Gminy pokrywają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rozmieszczenie terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w załączniku graficznym nr 1 do Analizy, a rozmieszczenie terenów objętych procedurą sporządzania planów zagospodarowania czyli uchwałami Rady Gminy Michałowice o przystąpieniu do sporządzania planów przedstawiono w załączniku nr 2 do Analizy.

W załącznikach Nr 3 i Nr 4 do Analizy zamieszczono spis obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz spis sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W celu uzyskania pełnego pokrycia planami konieczne byłoby podjęcie kolejnych uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone zostało 5 lat temu. Przez ten czas stan zagospodarowania terenów w gminie Michałowice podlegał niewielkim zmianom. Niewielkim przemianom uległ stan własności i władania gruntów, a także inne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Jednak uwzględniając potrzeby wynikające z polityki Gminy, potrzeb mieszkańców i zgłaszających się inwestorów przystąpiono do sporządzania zmiany Studium:

- dla czterech obszarów (uchwała Nr XI/109/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 23 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice),
- dla dwóch obszarów (uchwała Nr XXXIX/366/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 10 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice).

W celu dalszego kształtowania polityki przestrzennej gminy uznając, że istnieje potrzeba aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy pod kątem uwarunkowań rozwoju w 2015 r. przystąpiono do aktualizacji Studium (uchwała Nr XI/105/2015 Rady Gminy Michałowice z dnia 19 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice).

Niniejsza analiza dowiodła, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone w procedurze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawsze są w pełni zgodne z wymaganiami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium, zmianie uległy niektóre uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej – doprecyzowania wymagają odcinki korytarza zrealizowanej Południowej Obwodnicy Warszawy (dawna Autostrada A-2) oraz Trasy Salomea Wolica, doprecyzowania lub zmiany wymagają korytarze projektowanych dróg o znaczeniu ponadlokalnym.

W latach 2012-2015 złożono 8 wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego (wnioski, dla których nie rozpoczęto procedury sporządzania planów) oraz jeden wniosek dotyczący sporządzenia planu.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w związku ze zmianami w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z formalnego punktu widzenia wymaga zmian, dlatego przystąpiono do jego aktualizacji.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy w związku ze zmianami w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi przepisami, z formalnego punktu widzenia, zachowały swoją aktualność.

Tym niemniej zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, rozwój terenów zabudowy na obszarze gminy, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski uświadamiają o potrzebie zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy.

Należałoby sukcesywnie podejmować nowe uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych lub ich zmian, biorąc pod uwagę wnioski składane przez właścicieli nieruchomości oraz ruch budowlany w poszczególnych częściach gminy.

Wnioski, wynikające z przeprowadzonych w niniejszym opracowaniu analiz, skłaniają ku następującemu stwierdzeniu: „dalsze kształtowanie polityki przestrzennej gminy wymagać

będzie zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, polegającej na zastąpieniu go całkowicie nowym aktem sporządzonym zgodnie z procedurą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2016 r. poz. 778)”.

Uchwałą nr XI/105/2015 Rady Gminy Michałowice z 19 listopada 2015 r. przystąpiono do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu uwzględnienia: uwarunkowań, celów i kierunków polityki państwa na obszarze województwa, w tym:

- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa i nowej strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

oraz zrealizowanych infrastrukturalnych inwestycji ponadlokalnych, w szczególności Południowej Obwodnicy Warszawy, Węzła Opacz, Trasy Ekspresowej Salomea- Wolica.