

**Uchwała nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia \_\_\_\_\_ 2018 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś.**

Na podstawie z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami), art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Michałowice analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz ustalenia dotyczące niezbędnego zakresu prac planistycznych.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.
2. Ustala się, że zakres planu winien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Granice planu oznaczone zostały na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, literami A-B-C-D-E-F-G-A i obejmują obszar działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś w ich granicach ewidencyjnych.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

*mgr inż. Krzysztof Grabka*

KIEROWNIK KANCELARII  
Planowania Przestrzennego

*arch. Jarosław Sobol*

radca prawny

*Cezary Strój*

## Uzasadnienie do projektu uchwały:

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 planu miejscowego jest „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 do projektu niniejszej uchwały Rady Gminy.

Teren działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów – część I”. Opracowywany projekt planu miejscowego stanowić będzie jego zmianę. Konieczność zmiany planu wynika z niemożności przeprowadzenia rozbudowy Świetlicy Wiejskiej w miejscowości Komorów-Wieś zgodnie z warunkami i wskaźnikami narzuconymi przez obowiązujący plan.

Granice planu wyznaczono i opisano na załączniku nr 1 do uchwały. Rozwiązania przewidywane w planie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

  
mgr inż. Krzysztof Grabka

KIEROWNIK REFERATU  
Planowania Przestrzennego

  
arch. Jarosław Sobol

## **ANALIZA**

### **DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA DZIAŁEK NR EWID. 627 I 628 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOMORÓW-WIEŚ I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

#### **I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ:**

Analizowany obszar znajduje się w gminie Michałowice i obejmuje teren działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś w ich granicach ewidencyjnych. Granice obszaru wyznaczają granice ewidencyjne działek nr ewid. 627 i 628 z obrębu geodezyjnego Komorów-Wieś. Działki położone są przy ulicy Kaliszany i stanowią własność gminy Michałowice.

#### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Analizowany obszar znajduje się w sołectwie Komorów-Wieś. Jest to teren już zainwestowany i zabudowany Świetlicą Wiejską sołectwa Komorów-Wieś wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Obszar planu położony jest w Strefie Zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Układ urbanistyczny znajdującego się w pobliżu osiedla Komorów objęty jest ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Analizowany obszar nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

#### **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” zatwierdzony uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31 sierpnia 2002 r. nr 232, poz. 5913). Do 31 grudnia 2003 r. obowiązywał tu plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVIII/120/92 z 30 czerwca 1992 r. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym obszaru „Komorów – część I” omawiane działki przeznaczone są pod usługi sportu i rekreacji, jednak warunki i wskaźniki wynikające z ustaleń planu uniemożliwiają rozbudowę istniejącej Świetlicy Wiejskiej.

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

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego spowodowane jest dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu oraz chęcią doprowadzenia do rozbudowy i przebudowy istniejącej Świetlicy Wiejskiej sołectwa Komorów-Wieś na nowych warunkach, z wykorzystaniem wskaźników zabudowy umożliwiających taką inwestycję. Stwierdzono więc konieczność rozpoczęcia procedur opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

Zakres sporządzanego 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 funkcje i rozwiązania 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.

Z rysunku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice wynika, że obszar, którego dotyczy uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określony



częściowo jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1), a częściowo jako tereny zieleni z usługami kultury (Z-UK).

Dla wyodrębnionych obszarów w Studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, wskazując również dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian przeznaczenia. Ostateczne rozmieszczenie funkcji wraz z ich parametrami zostanie sprecyzowane w opracowanym na podstawie niniejszej uchwały miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ granice poszczególnych funkcji zostaną precyzyjnie określone i wytyczone w planach miejscowych, jako kryteria określenia preferowanych w studium funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie pożądaných społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- dotychczasowe przesądzenia (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) o lokowaniu w obszarze Gminy obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w skali powiatu, województwa, kraju, itp.),
- uwzględnienie naturalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną i siecią dróg,
- uwzględnienie istniejących i rozwijających się powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- uwzględnienie praw dysponowania terenami (w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne),
- uwzględnienie rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikających z załącznika nr 3 do uchwały nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty zabudowane (Bi) i rolne (RV) niewymagające uzyskania osobnej zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne. Dla tego terenu odpowiednie zgody dla terenów rolnych wydane zostały do planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonych 30 czerwca 1992 r. i 28 czerwca 2002 r. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu 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. Nr 164, poz. 1587).
- 3) Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane 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., które zachowuje aktualność.
- 5) Przystąpienie do sporządzania planów wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowania planistycznego zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.



# Michałowice - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 1000

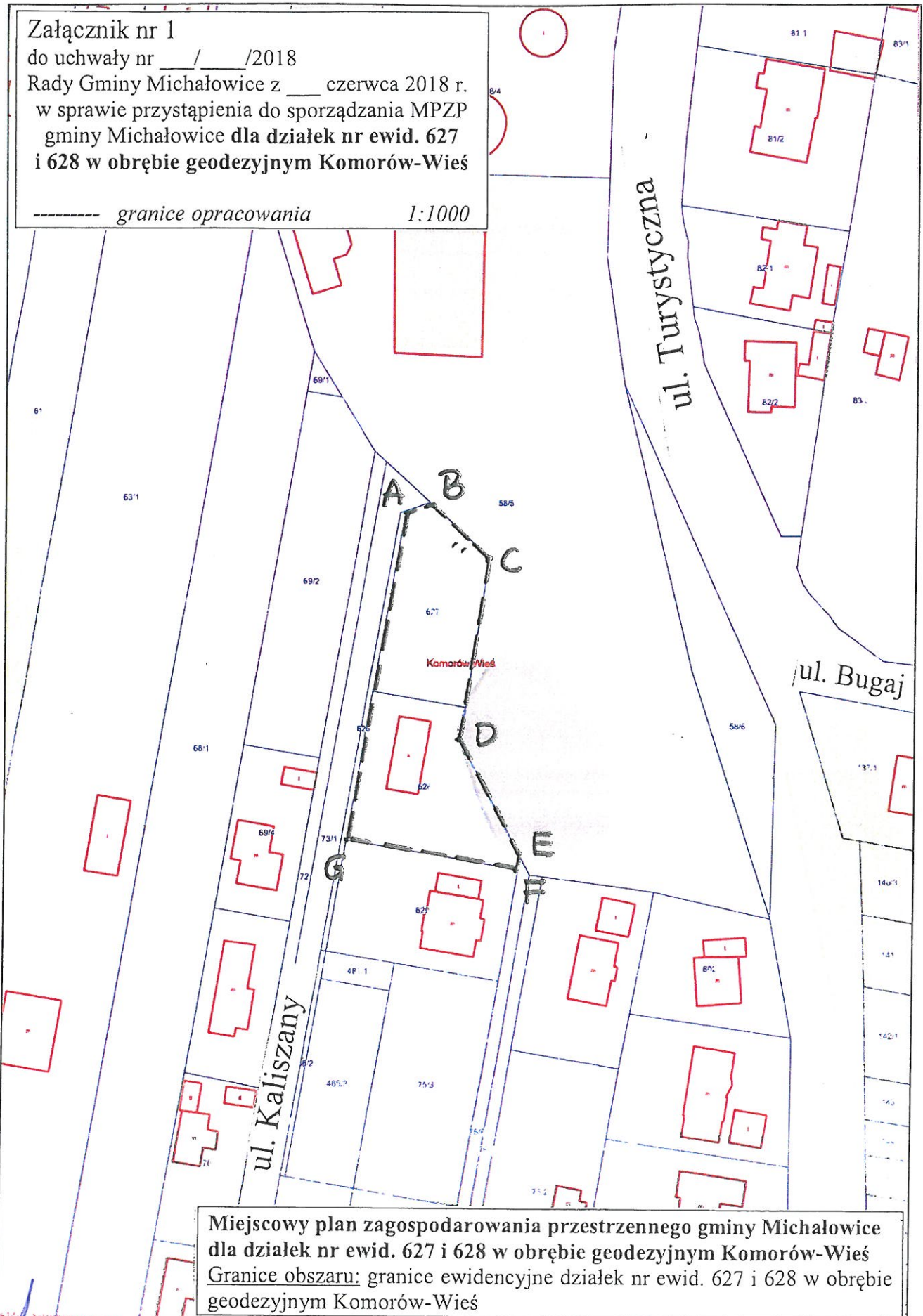
Załącznik nr 1

do uchwały nr \_\_\_ / \_\_\_ /2018

Rady Gminy Michałowice z \_\_\_ czerwca 2018 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzania MPZP  
gminy Michałowice dla działek nr ewid. 627  
i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś

----- granice opracowania

1:1000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice  
dla działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś  
Granice obszaru: granice ewidencyjne działek nr ewid. 627 i 628 w obrębie  
geodezyjnym Komorów-Wieś

KIEROWNIK REFERATU  
Planowania Przestrzennego

arch. Jarosław Soból