

**UCHWAŁA Nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2014**  
**Rady Gminy Michałowice**  
**z dnia \_\_\_\_\_ 2014r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna”  
na terenie obrębu geodezyjnego Granica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Michałowice analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu 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 obszaru „Skośna” na terenie obrębu geodezyjnego Granica.
2. Ustala się, że zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wyznaczają: zachodnia i północna granica działki nr ew. 648, południowa i wschodnia granica działki nr ew. 654, wschodnia granica działki nr ew. 638/15, oś ulicy Skośnej, oraz oś ulicy Dębowej w obrębie geodezyjnym Granica.
4. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 oznaczone są na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do uchwały, literami A-B-C-D-E-A.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
  
mgr inż. Krzysztof Grabka

**ANALIZY**  
**DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA**  
**ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ**  
**NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

do uchwały Rady Gminy Michałowice Nr \_\_\_/\_\_\_/2014 z \_\_\_\_\_ 2014r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Skośna”  
na terenie obrębu geodezyjnego Granica

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

**I. TERENY OBJĘTE ANALIZĄ:**

Analizowany obszar znajduje się w Gminie Michałowice i obejmuje tereny położone przy drodze gminnej – ulicy Skośnej. Granice obszaru wyznaczają: zachodnia i północna granica działki nr ew. 648, południowa i wschodnia granica działki nr ew. 654, wschodnia granica działki nr ew. 638/15, oś ulicy Skośnej, oraz oś ulicy Dębowej w obrębie geodezyjnym Granica.

**II. STAN ISTNIEJĄCY TERENÓW:**

Analizowany obszar w całości znajduje się na terenie osiedla Granica pomiędzy ulicami Jeżynową, Skośną i Dębową. Są to tereny w większości już zainwestowane i zabudowane. W wyznaczonym obszarze istnieją praktycznie wyłącznie zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Część obszaru położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Omawiany obszar nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

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

Od 30 marca 2005r. dla całego analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów – część IV” zatwierdzony uchwałą nr XXV/208/2004 Rady Gminy Michałowice z 29 listopada 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2005r. nr 57, poz. 1428). Do 31 grudnia 2003r. obowiązywał tu plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVIII/120/92 z 30 czerwca 1992r.

**IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

W związku z dezaktualizacją niektórych ustaleń obowiązującego planu oraz wnioskiem indywidualnym o jego zmianę stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 2012r., poz. 647) z zamiarem ustalenia zasad ochrony urbanistycznej, zasad i warunków zabudowy oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznej.

Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 2012r., poz. 647) stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania będą zgodne z polityką przestrzenną Gminy i nie będą naruszać ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011r.

Z rysunku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice wynika, że obszary, których dotyczy uchwała w sprawie

przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są określone, jako M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla wyodrębnionych obszarów w Studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia oraz ich parametry zabudowy i zagospodarowania, wyznaczając 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 Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice”.

W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują w większości grunty zabudowane i drogowe, niewymagające uzyskania osobnych zgód na ich przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne. Dla części terenu w wyznaczonym obszarze odpowiednie zgody wydane zostały do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego 30 czerwca 1992r., który przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r.

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

Zakres merytoryczny opracowania:

- Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zachowaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planów wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz zgodnie z zakresem ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rysunek planu zagospodarowania będzie sporządzony na mapie w skali 1:1000.
- Do opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego może zaistnieć konieczność zaktualizowania opracowania ekofizjograficznego sporządzonego wraz projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011r.
- Wraz z planem zagospodarowania przestrzennego sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej 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.

# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY (PROJEKT)



SKALA 1:2000

PROJEKT  
Planowa Pracownia Projektowa  
mgr inż. Andrzej Bobol