

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice**

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 planów 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 następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice:
  - A. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Działkowa” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły;
  - B. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły;
  - C. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Rumuńska” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły;
  - D. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Torfowa” na terenie obrębów geodezyjnych Reguły i Pęcice;
  - E. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Raszynka” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły i Michałowice-Osiedle.
2. Dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odrębne sporządzanie i uchwalanie poszczególnych planów, w tym w sposób grupowy lub jednostkowy.
3. Ustala się, że zakres sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Granice planów, o których mowa w ust. 1 oznaczone i opisane są na mapach, stanowiących załączniki graficzne nr 1 - 5 do uchwały.

**§ 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 PLANÓW 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 miejscowych planów**  
**zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice**

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:**

Analizowane obszary znajdują się w Gminie Michałowice i obejmują tereny położone w obrębach geodezyjnych Reguły, Pęcice i Michałowice-Osiedle. Granice obszarów wyznaczają odpowiednio:

- A. „Działkowa” – wschodnia granica działki nr ew. 469, granica Gminy Michałowice, wschodnia granica działki nr ew. 450, oś ulicy Aleje Jerozolimskie, oś ulicy Regulskiej, południowe granice działek nr ew. 253/1 i 253/2, wschodnia granica działki nr ew. 520, północne granice działek nr ew. 555, 545 i 546, zachodnia granica działki nr ew. 497 oraz północna, zachodnia, południowa i północna granica działki nr ew. 481 (wszystkie działki w obrębie geodezyjnym wieś Reguły).
- B. „Wiejska – część 2” – wschodnia granica działki nr ew. 469, południowa i wschodnia granica działki nr ew. 481, północna, wschodnia i północno-wschodnia granica działki nr ew. 560, północno-wschodnia granica działki nr ew. 563/6 oraz oś linii kolejowej WKD (wszystkie działki w obrębie geodezyjnym wieś Reguły).
- C. „Rumuńska” – zachodnie granice działek nr ew. 149, 148/1, 148/2, 147, 146, 145, 144/2, 144/1, 143/1, 143/2 i 142/1, północne granice działek nr ew. 142/1, 142/2, 150/4 i 151, wschodnie granice działek nr ew. 151, 152, 153, 154, 155/1, 155/2, 156, 157 i 158 oraz południowe granice działek nr ew. 158, 152/2 i 149 (wszystkie działki w obrębie geodezyjnym wieś Reguły).
- D. „Torfowa” – oś ulicy Aleja Powstańców Warszawy, oś ulicy Granicznej, zachodnie granice działek nr ew. 637/2, 637/6 i 637/7 w obrębie geodezyjnym wieś Reguły oraz oś rzeki Raszynki.
- E. „Raszynka” – zachodnia i północna granica działki nr ew. 637/7 w obrębie geodezyjnym Reguły, południowe granice działek nr ew. 1512/10 i 1515/20 oraz południowo-zachodnia granica działki nr ew. 1514 w obrębie geodezyjnym Michałowice-Osiedle oraz oś rzeki Raszynki.

**II. STAN ISTNIEJĄCY TERENÓW:**

Analizowane obszary znajdują się na terenie gminy Michałowice we wsiach Reguły i Pęcice oraz w obszarze osiedla Michałowice. Są to tereny w większości już zainwestowane i zabudowane. Wyjątek stanowi obszar E., na którym w chwili obecnej brak jest istniejących budynków. Powstał tam jednak niedawno zbiornik retencyjny. W pozostałych obszarach istnieją zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowania usługowe, magazynowe i produkcyjne. Część obszaru E. położona jest w obrębie stanowiska archeologicznego objętego ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Cały obszar E. i część obszaru D. położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Analizowany obszar A. graniczy bezpośrednio z miastem Piastów, pozostałe nie graniczą z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

Od 17 czerwca 2002r. na wszystkich omawianych obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły” obejmujący tereny położone we wsiach Reguły, Pęcice i w osiedlu Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr LI/377/2002 z 21 marca 2002r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002r. nr 143, poz. 3161). 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

Przystąpienie do sporządzania planów spowodowane jest indywidualnymi wnioskami o zmianę ustaleń planu (linia zabudowy, zmiana funkcji, zmiana układu komunikacyjnego, itp.), chęcią stworzenia wokół istniejącego zbiornika retencyjnego i w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Raszynki funkcjonalnego ośrodka sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowego dla mieszkańców gminy oraz dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu. Stwierdzono zatem konieczność rozpoczęcia procedur opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 2012r., poz. 647).

Zakres sporządzanych miejscowych planów 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 naruszają 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:

1. **M1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **M2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej;
3. **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4. **U** – tereny lokalnych ośrodków handlowo-usługowych;
5. **UG/M** – tereny usługowo-handlowe o dużej aktywności Gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe;
6. **UG** – tereny usługowo-handlowo-produkcyjne o dużej aktywności gospodarczej
7. **UZ** – tereny usług i zieleni urządzonej;
8. **Z-UK** – tereny zieleni z usługami kultury;
9. **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
10. **ZN** – tereny otwarte w ciągu rzek (pasma zieleni) oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony;
11. **KDA, KDGP, KDZ, KDL** – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

Dla wyodrębnionych obszarów w Studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia terenów oraz ich 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 obszarów 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 obszarach wyznaczonych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego występują w większości grunty zabudowane i drogowe, niewymagające uzyskania osobnych zgód na ich przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne. Dla części terenów w wyznaczonych obszarach 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:

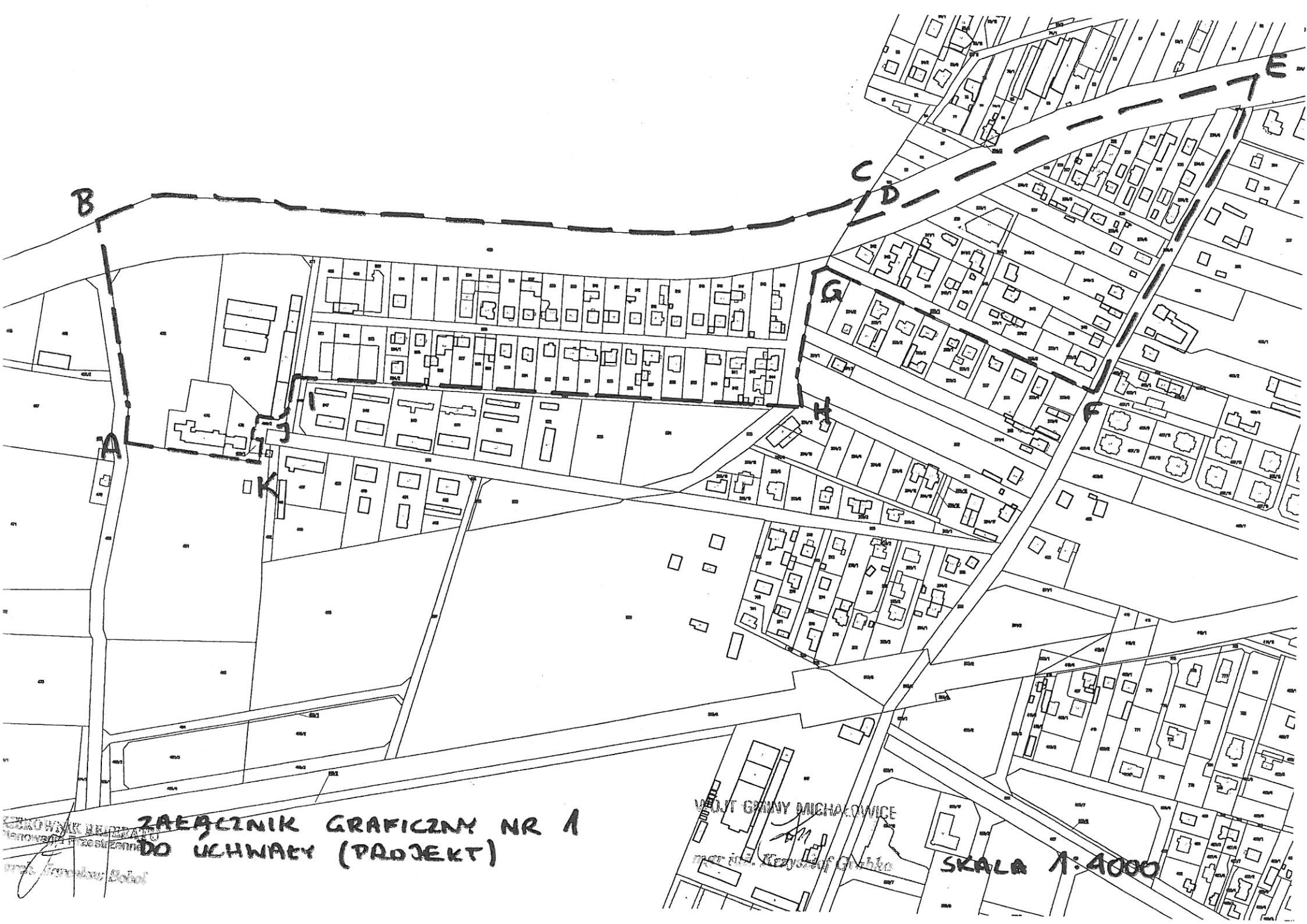
- Projekty planów zostaną sporządzone z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zachowaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planów wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz zgodnie z zakresem ustalonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rysunki planów zagospodarowania będą sporządzone na mapach w skali 1:1000.
- Do opracowywanych planów 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 planami zagospodarowania przestrzennego sporządzone będą prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planów wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenów objętych planami. Do opracowań planistycznych zostaną wykorzystane kopie map zasadniczych wydane przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

*[Podpis]*  
mgr inż. Krzysztof Grabka



**ZACZYNNIK GRAFICZNY NR 1  
DO UCHWASY (PROJEKT)**

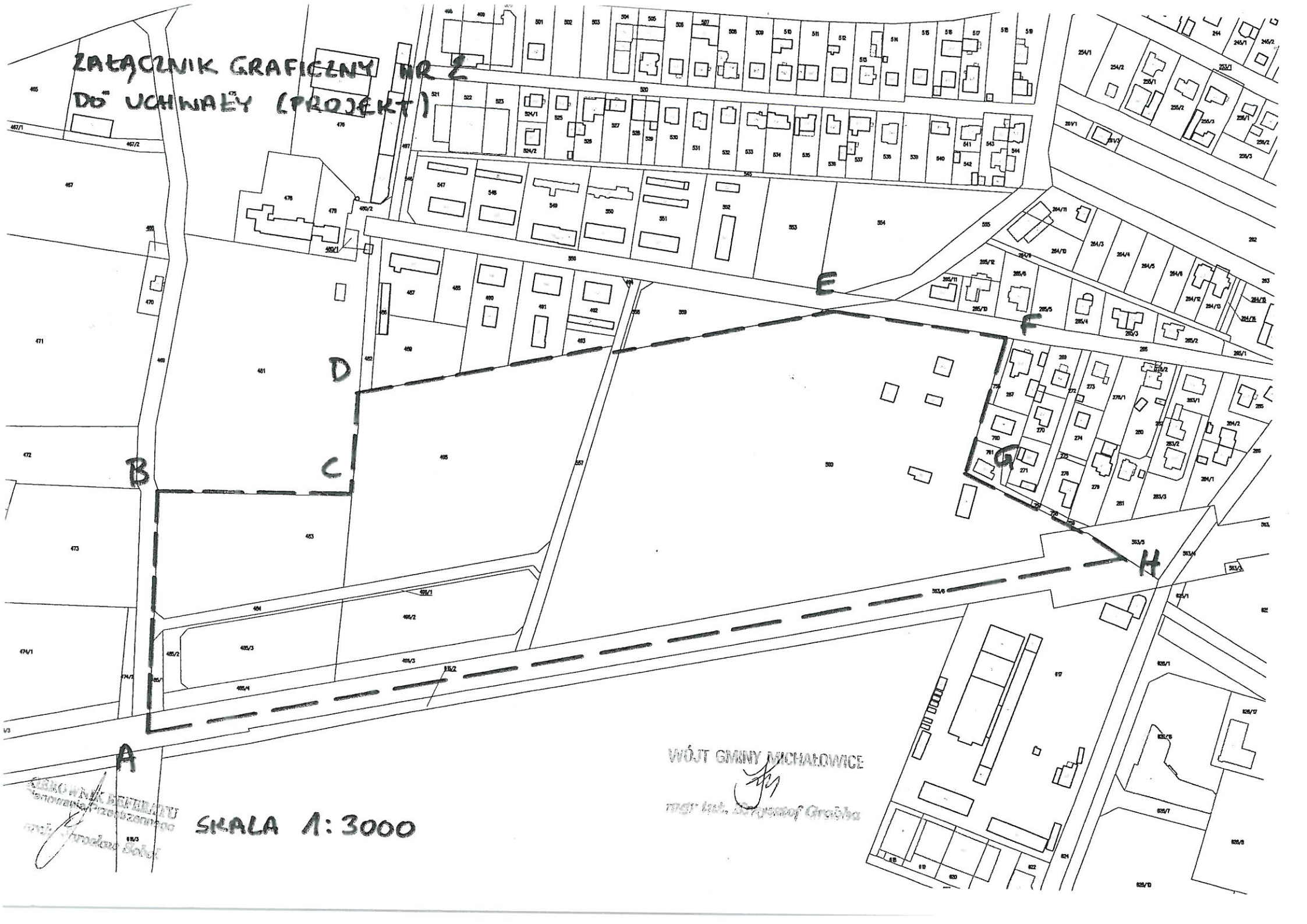
*Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including the name 'Sobol'.*

WOJEWÓDZTWO MICHALOWICE

*Handwritten text below the county name, possibly a street name or address.*

**SKALA 1:4000**

# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY (PROJEKT)



SKALA 1:3000

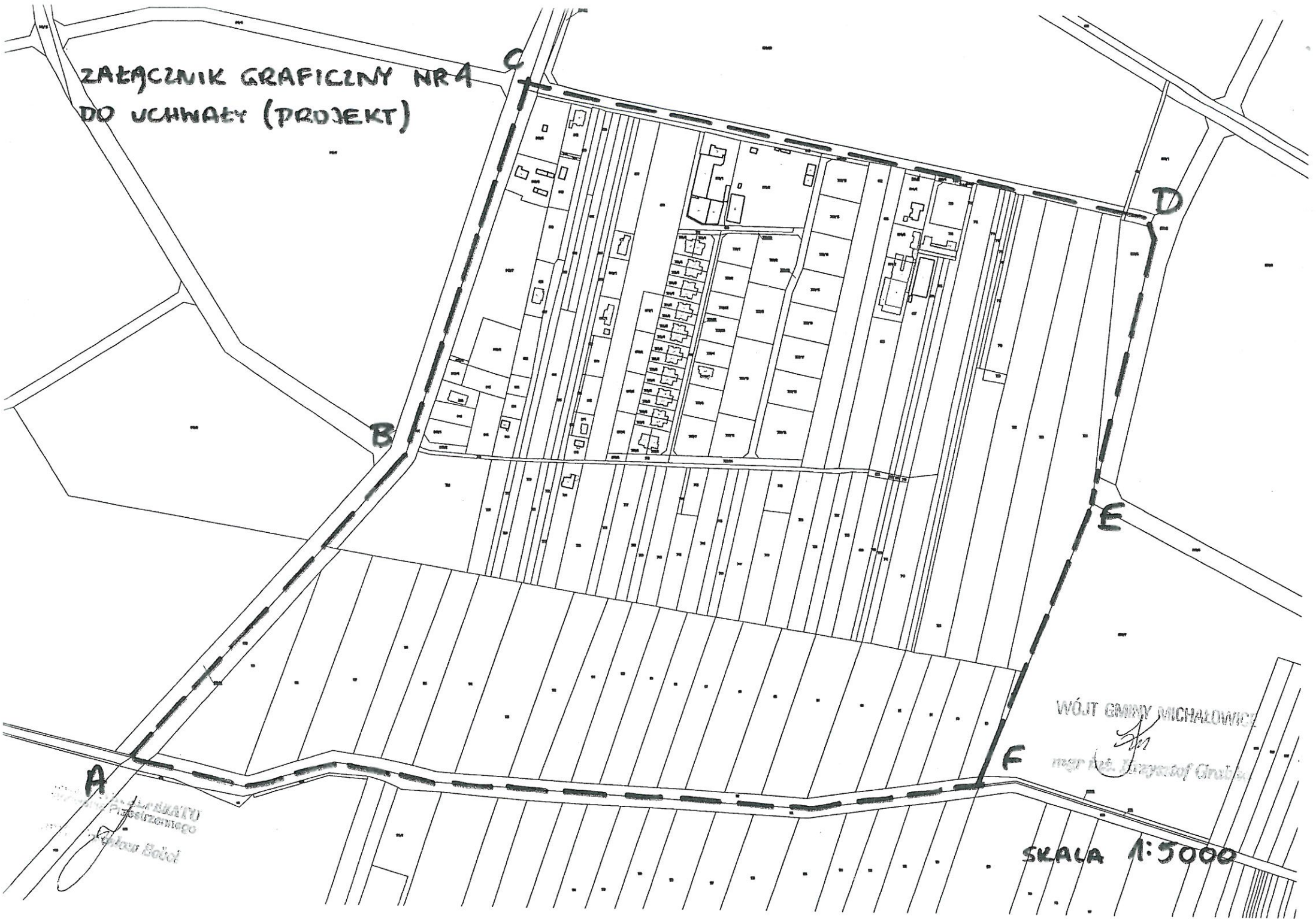
WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
mgr inż. *[Signature]* Szymon Grucha

BIURO ARCH. KENNERATU  
"nowa architektura"  
mgr inż. *[Signature]* Szymon Grucha

# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 DO UCHWAŁY (PROJEKT)



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4  
DO UCHWAŁY (PROJEKT)



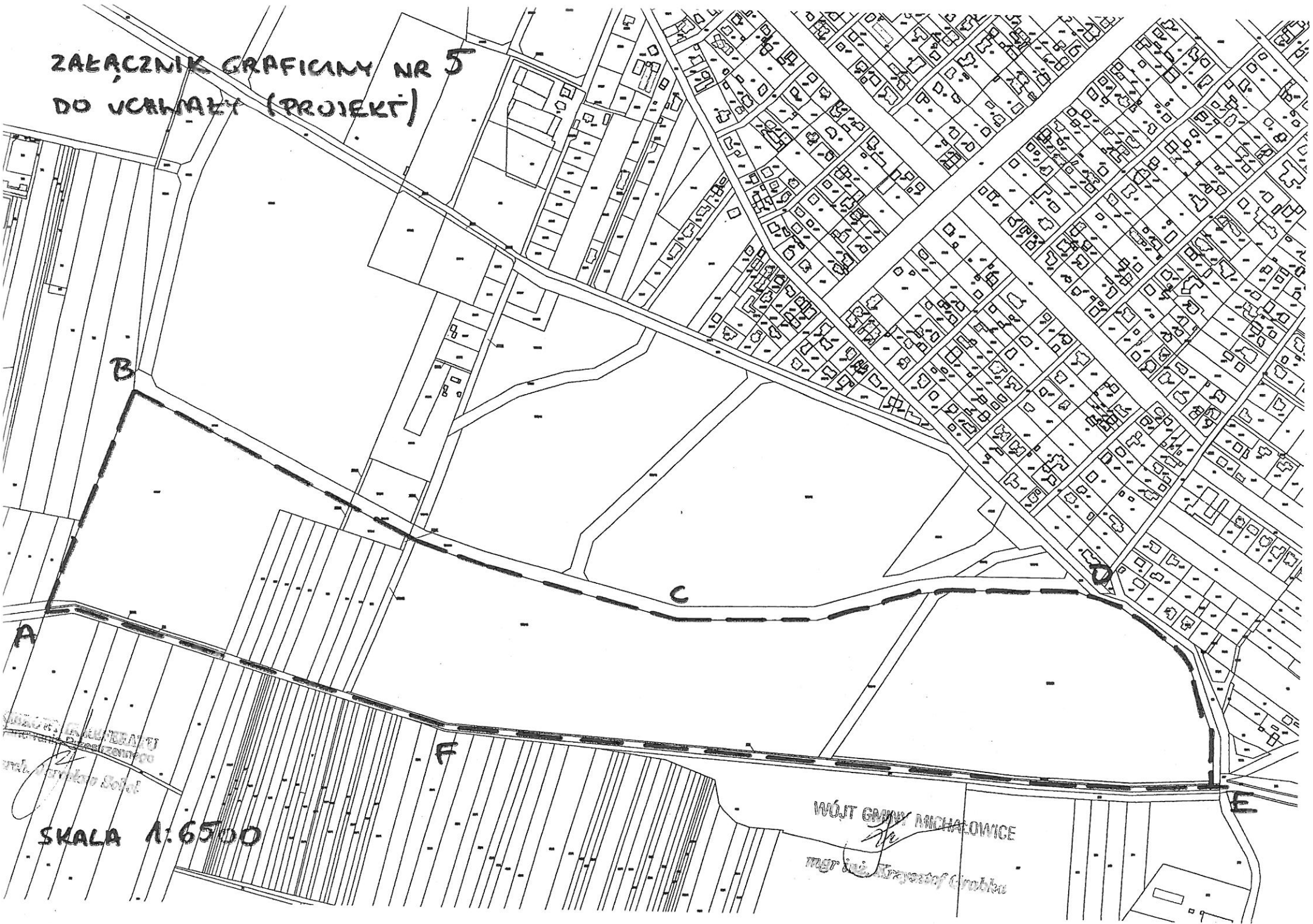
A  
LUDSKATU  
Paszczanicego  
Krzysztof Białek

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
*[Signature]*  
mgr inż. Jarosław Chleb

SKALA 1:5000



ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 5  
DO UCHWAŁY (PROJEKT)



Województwo Śląskie  
Urząd Miejski w Michałowicach  
mgr inż. Krzysztof Grabka

SKALA 1:6500

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE  
URZĄD MIEJSKI W MICHAŁOWICACH  
mgr inż. Krzysztof Grabka