

**Uchwała Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021  
Rady Gminy Michałowice**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**

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), art. 14 ust. 1 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.
2. Granice planu oznaczone i opisane zostały na mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. W granicach planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143, poz. 3161.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik graficzny**

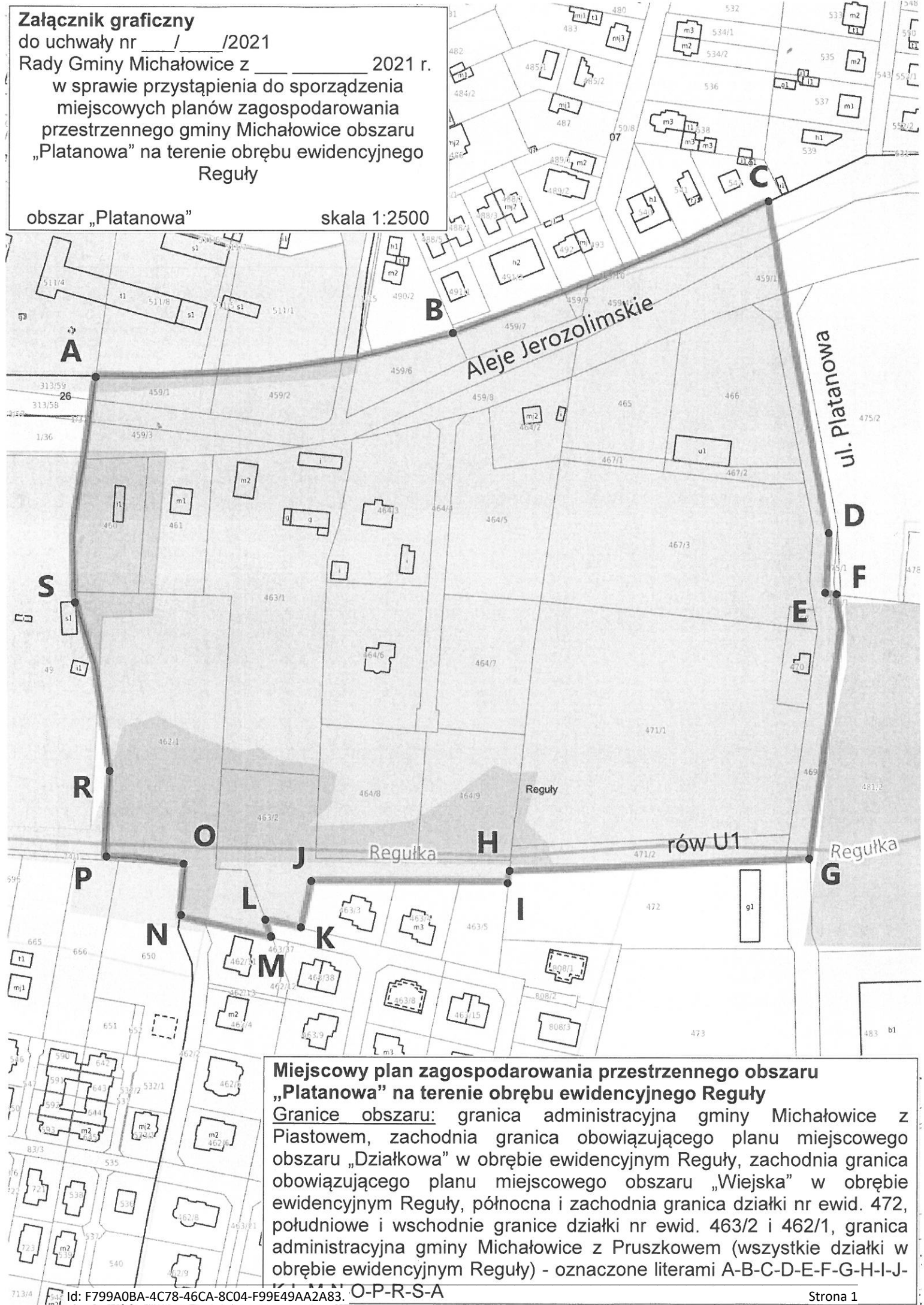
do uchwały nr \_\_\_/\_\_\_/2021

Rady Gminy Michałowice z \_\_\_\_\_ 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły

obszar „Platanowa”

skala 1:2500



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**  
**Granice obszaru:** granica administracyjna gminy Michałowice z Piastowem, zachodnia granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Działkowa” w obrębie ewidencyjnym Reguły, zachodnia granica obowiązującego planu miejscowego obszaru „Wiejska” w obrębie ewidencyjnym Reguły, północna i zachodnia granica działki nr ewid. 472, południowe i wschodnie granice działki nr ewid. 463/2 i 462/1, granica administracyjna gminy Michałowice z Pruszkowem (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Reguły) - oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-O-P-R-S-A

## ANALIZA

**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły**

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 znajduje się na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły w gminie Michałowice. Położony jest pomiędzy Alejami Jerozolimskimi, ulicą Platanową, rejonem rowu U1 i granicami administracyjnymi gminy Michałowice. Jego granice zostały szczegółowo opisane i oznaczone na załączniku graficznym do uchwały. Działki znajdujące się na omawianym terenie stanowią w części własność prywatną, w części są zaś własnością Skarbu Państwa (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa). Postanowiono doprowadzić do zgodności ustaleń planu miejscowego i studium dla obszaru położonego po północno-zachodniej stronie ulicy Platanowej.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:**

Obszar planu to tereny zainwestowane i w części zabudowane. Na jego terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy granicach Pruszkowa oraz dość chaotyczna zabudowa magazynowa i produkcyjna przy Alejach Jerozolimskich. Po zachodniej stronie ulicy Platanowej istniejące pozostałości dawnego sadu i warzywnika należących niegdyś do dworu w Regułach. Teren położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Analizowany obszar graniczy z Pruszkowem i z Piastowem.

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

Od 17 czerwca 2002 r. na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmujący obszar Reguły uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143, poz. 3161). 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 omawiany obszar przeznaczony jest w większości na cele usługowe i produkcyjne. Część nieruchomości położonych w południowej części obszaru „Platanowa” przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego następuje w celu aktualizacji ustaleń obowiązującego planu i dostosowania ich do obowiązujących przepisów i zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowania 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 planu miejscowego będzie w pełni spełniał warunki i ustalenia określone w 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 przeznaczenie terenów będzie zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszy 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. W studium teren planu „Platanowa” oznaczony jest symbolami UG, M2 i ZP oraz określony jako tereny usługowo-handlowo-produkcyjne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej krajobrazowej i zieleni urządzonej. Dla terenów mieszkaniowych minimalną powierzchnię działki nowotworzonej określono na 800 m<sup>2</sup>. W terenach wyznaczonych do sporządzenia 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 planu nie występują grunty leśne.

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

- 1) Plan będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu sporządzanego 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 sporządzanego planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do 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 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.
- 6) Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istniejących na dzień uchwalenia planu uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice. Dane przestrzenne zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu

miejscowego.

## **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Platanowa” na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły:**

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”.*

Opracowywany projekt planu miejscowego obszaru „Platanowa” ma na celu doprowadzenie ustaleń planu do zgodności z obowiązującym studium gminy. Podstawą do przystąpienia do jego zmiany 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.

Omawiany plan miejscowy w obszarach określonych na załączniku graficznym zastąpi ustalenia obowiązującego dotychczas planu zatwierdzonego uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2 czerwca 2002 r. nr 143 poz. 3161). W oznaczonych na załączniku graficznym granicach obszaru „Platanowa” postanowiono przystąpić do wykonania nowego opracowania, które spełni wszystkie wymagania wynikające z brzmienia art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

Rozwiązania przewidywane przy opracowywanym planie miejscowym nie naruszą ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.