

Projekt

UCHWAŁA NR .../.../2023 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar we wsi Michałów-Reginów, którego granice przebiegają następująco:

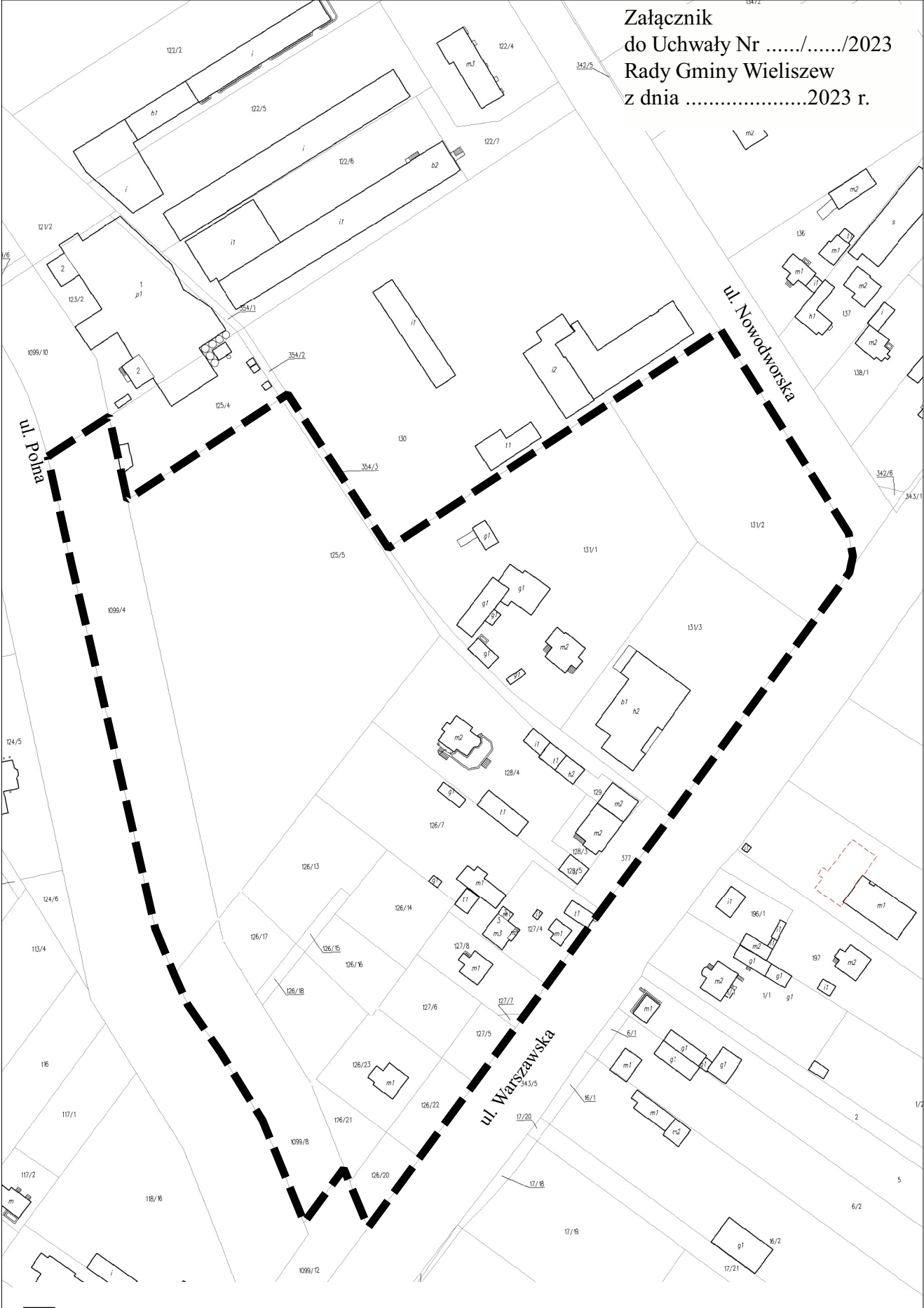
- 1) **od północy:** od północno-zachodniego narożnika, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 125/5, 354/3, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 354/3, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 131/1, 131/2;
- 2) **od wschodu:** północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 131/2;
- 3) **od południa:** południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 131/2, 131/3, 377, 127/4, 127/8, 127/7, 127/5, 126/22, 126/20; południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 126/20, 126/21, południowo-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/8;
- 4) **od zachodu:** południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 1099/8, 1099/4.

2. Granice obszaru objętego projektem planu, określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały Nr/...../2023
Rady Gminy Wieliszew
z dnia2023 r.



 Granica obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) Wójt Gminy Wieliszew sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej), gm. Wieliszew.

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest wynikiem wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania. W 2020 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez usunięcie z ustaleń planu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW w części zlokalizowanej na działce ewid. nr 1099/8, położonej we wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew. Powyższy wniosek został przedłożony Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, która na posiedzeniu w dniu 26 października 2020 r. wskazała na konieczność przystąpienia do rozmów mających na celu wypracowanie rozwiązania możliwego do zaakceptowania zarówno przez właściciela nieruchomości, jak również przez Gminę Wieliszew.

Właścicielka powyższej nieruchomości ponownie złożyła wnioski o tożsamej treści w latach kolejnych 2021 r. oraz 2023 r. Wniosek złożony 7 listopada 2023r. został przekazany pod obrady Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, która na posiedzeniu w dniu 28 listopada 2023 r. zarekomendowała podjęcie prac nad przygotowaniem projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego obszaru.

Ponadto w dniu 6 grudnia 2023 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia działki ewid. nr 127/4, położonej we wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew z zabudowy usługowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Wyżej wymienione działki znajdują się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew (Uchwała Nr XXXVIII/339/2017 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 lipca 2017 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. w dniu 25 sierpnia 2017 r. poz. 6994). Zgodnie z ustaleniami powyższego planu działka ewid. nr 1099/8 znajduje się w części na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U, przeznaczonym pod zabudowę usługową wolnostojącą, w części na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w części na terenie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną, oznaczonym symbolem 6KDW. Działka ewid. nr 127/4, znajduje się w części na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową (symbol 2U) oraz w części pod drogę publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-G.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2U na podstawie obecnych ustaleń miejscowego planu niemożliwa jest realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o co postulowała wnioskodawczyni dla działki ewid. nr 127/4. W kwartale zabudowy, jaką stanowią działki znajdujące się w granicach opracowania ustalono przeznaczenie pod zabudowę usługową jedynie z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z jednoczesnym dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Ponadto część obszaru opracowania zgodnie z obowiązującym planem przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. W celu ujednoczenia wskaźników i parametrów zabudowy dla całego kwartału zabudowy oraz dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania postanowiono o podjęciu niniejszej uchwały. Biorąc pod uwagę fakt, iż na sąsiednim terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 3U sytuacja jest analogiczna – budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie zabudowy usługowej oraz brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w drugiej linii zabudowy od ulicy Warszawskiej, postanowiono o włączeniu tego terenu do obszaru opracowania.