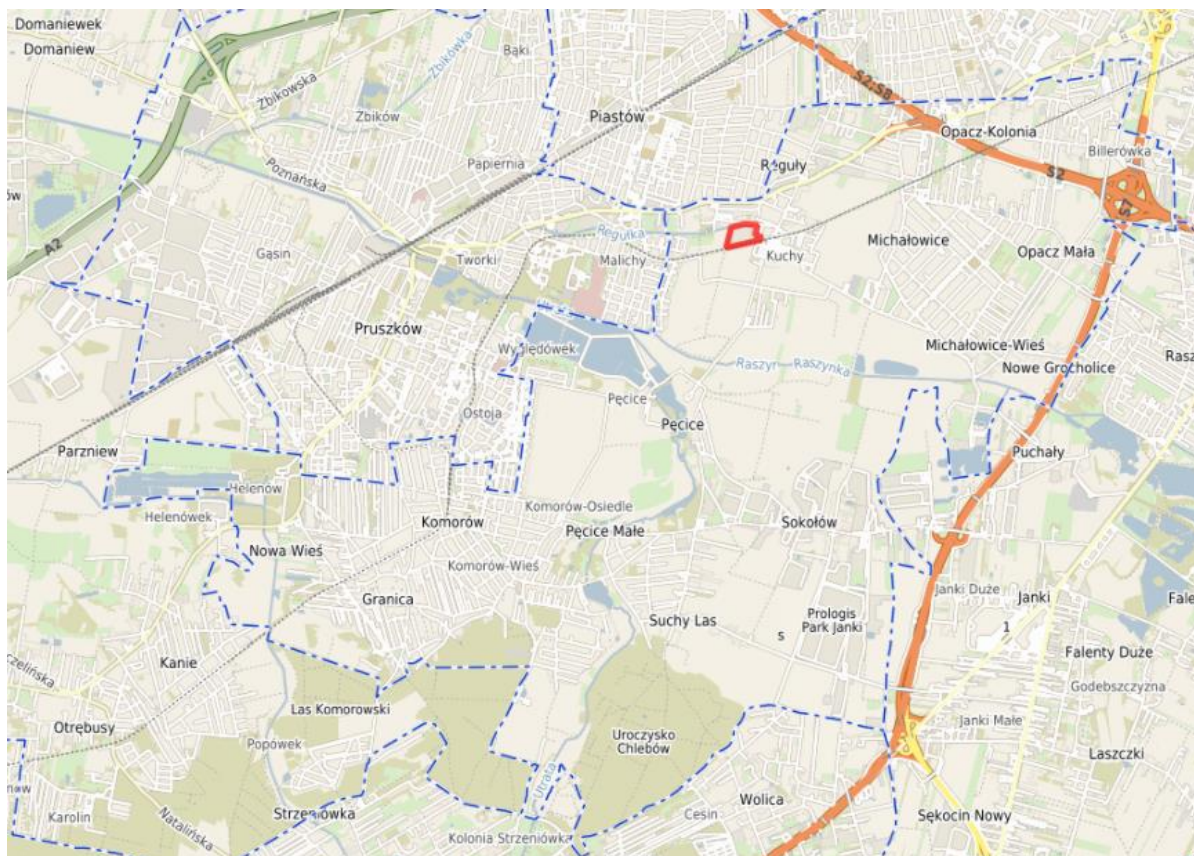


W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się co następuje:

Zasięg terytorialny obszaru planu ograniczony jest do wydzielenia terenowego oznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania symbolem UZ – tereny usług i zieleni urządzonej. Jest to oddzielny, wydzielony na rysunku kierunków obszar o powierzchni prawie 5,5 ha, który stanowi działka ewidencyjna o numerze 560 w obrębie Reguły.

Analizowany obszar położony jest w północno-zachodniej części gminy w miejscowości Reguły pomiędzy drogą wojewódzką nr 719 (Aleje Jerozolimskie) a torami kolei WKD.



Obszar położony jest na południe od ul. Wiejskiej oraz na północ od terenu kolei WKD. Jest to teren częściowo zainwestowany. Mieścił się tutaj dawniej Instytut Warzywnictwa. We wschodniej części działki położone są budynki będące jego pozostałością. Pozostała część działki jest niezabudowana i użytkowana rolniczo.

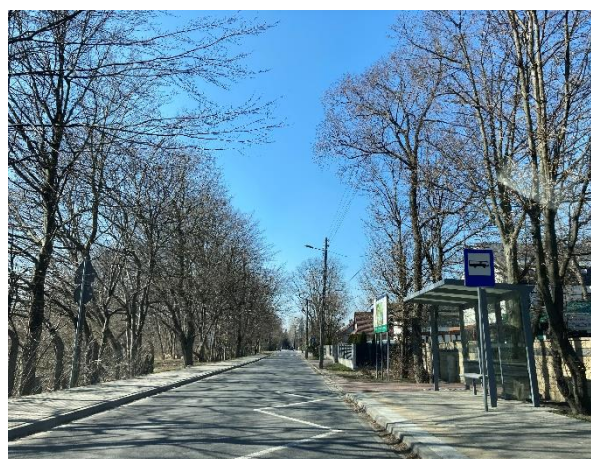


Lokalizacja obszaru objętego analizą na tle ortofotomapy.

Źródło: <https://michalowice.e-mapa.net/>



Ulica Wiejska
Zdjęcie własne



Ulica Wiejska
Zdjęcie własne



Niezagospodarowana część terenu i rów sąsiadujący z
obszarem opracowania
Zdjęcie własne



Zabudowania Instytutu Warzywnictwa
Zdjęcie własne



Niezagospodarowana część terenu
Zdjęcie własne



Droga położona wzdłuż zachodniej granicy
analizowanego obszaru
Zdjęcie własne

Teren objęty analizą to użytki rolne (R i Br), w tym grunty klas chronionych (RIIIa). Grunty te na etapie wcześniej prowadzonych procedur planistycznych uzyskały jednak wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.



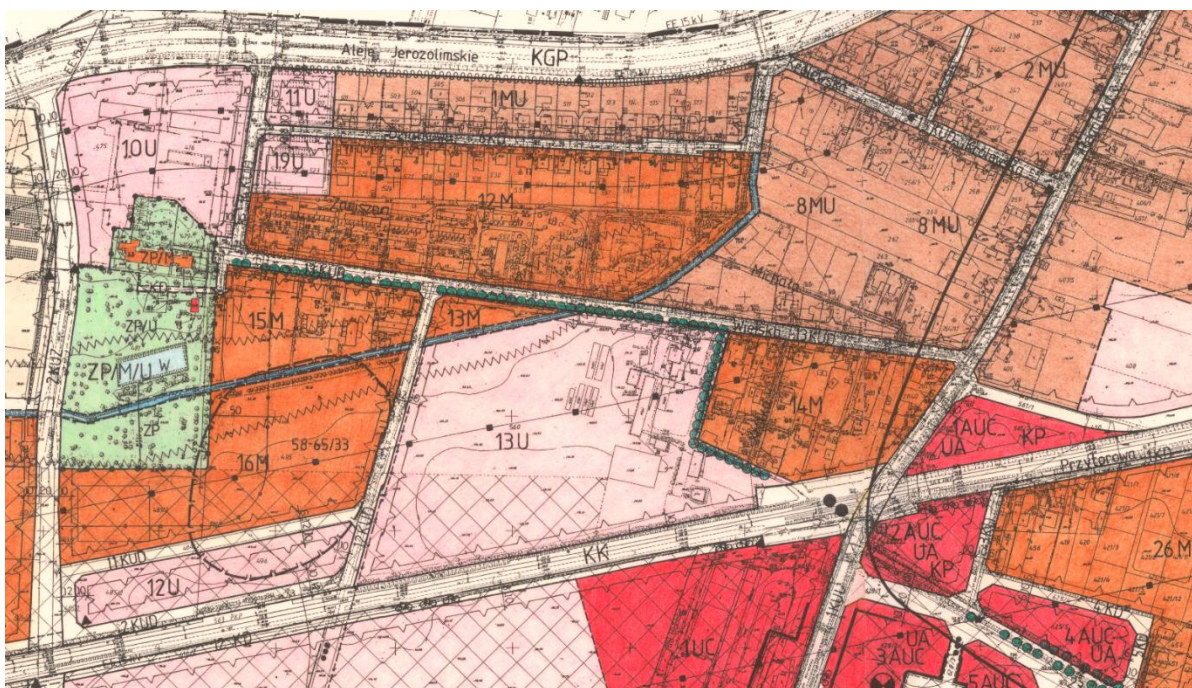
Lokalizacja obszaru objętego analizą na tle danych z ewidencji gruntów.

Źródło: <https://michalowice.e-mapa.net/>

III. DOTYCHCZASOWE USTALENIA PLANISTYCZNE

Dla analizowanego obszaru do 31 grudnia 2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVIII/120/92 z 30 czerwca 1992 r.

Z kolei od 2002 roku obowiązywał tu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Reguły” zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr LI/377/2002 z 21 marca 2002 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2 czerwca 2002 r. nr 143, poz. 3161), który przeznaczał ww. obszar pod tereny działalności gospodarczej „o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo – produkcyjnym (magazyny, usługi, handel, produkcja nieuciążliwa, biura)”.



Fragment planu miejscowego obszaru „Reguły”

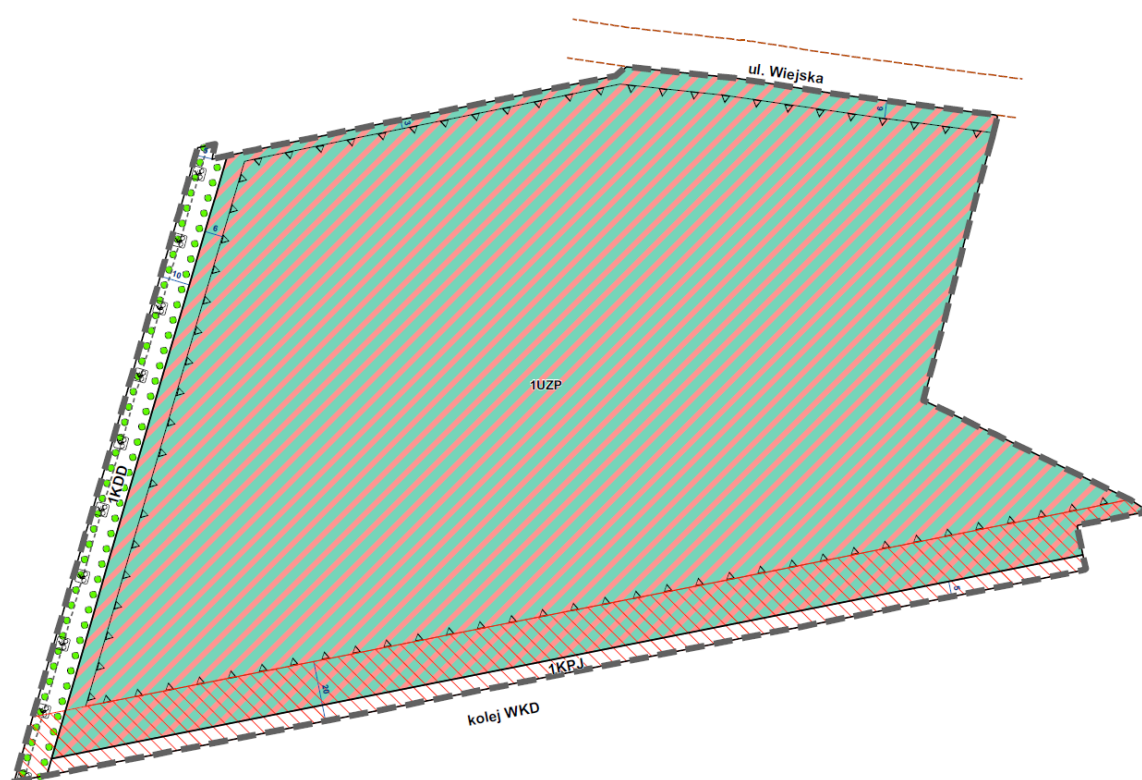
Źródło: <https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-zagospodarowania-przestrzennego/obszar-regul>

W 2011 roku uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice (zwane dalej Studium) określiło dla tego terenu podstawowy kierunek przeznaczenia jako tereny usług i zieleni urządzonej.

W 2014 roku podjęto uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XXXIX/370/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. Wśród terenów objętych ww. uchwałą znalazł się również obszar „Wiejska – część 2”. W uzasadnieniu do uchwały zawarto informację, że „Przedkładane pod obrady projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy są ostatecznym wykonaniem stanowiska nr 3/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przyjęcia Harmonogramu prac planistycznych na terenie gminy Michałowice na lata 2011-2014.” Ponadto stwierdzono, że „Przystąpienie do sporządzenia planów spowodowane jest indywidualnymi wnioskami o zmianę ustaleń planu (...) oraz dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu.”

W 2020 roku uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVI/312/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku uchwalony został *miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”*. Zakres terytorialny planu „Wiejska – część 2” początkowo (zgodnie z uchwałą z 2014 roku) obejmował większy obszar (dodatkowo oprócz terenu UZ również wydzielienia ZP i Z-UK ze Studium) lecz został on podzielony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XX/247/2020 z dnia 23 czerwca 2020 roku na trzy oddzielne części „A”, „B” i „C”. Z uzasadnienia do ww. uchwały o przystąpieniu wynikało m.in., że: *„Celem niniejszej uchwały jest umożliwienie sporządzania planu gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” w trzech fragmentach.” „Podział granic planu pozwoli na uchwalenie tych fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które mogą zostać zatwierdzone w związku z rozstrzygnięciem wniesionych do nich uwag (obecnie fragment „A”). Uchwalenie fragmentu „B” zależy będzie od wyniku rozmów i konsultacji zgodnie z oświadczeniami woli właściciela nieruchomości.”*

Plan miejscowy przeznaczal analizowany obszar głównie pod zabudowę usługową i zielen urządzoną (teren 1UZP).



Fragment załącznika nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Michałowice nr XXVI/312/2020
Źródło: <https://bip.michalowice.pl/files/1853172230/uchwalaxxvi3122020.pdf>

Na terenie 1UZP ustalono ponadto następujące warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakazano realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz usług hotelarskich w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli) oraz dopuszczono następujący profil usług: sport i rekreacja, oświata i edukacja, w tym ośrodek konferencyjno-szkoleniowy, odnowa biologiczna i rehabilitacja, kultura, ochrona zdrowia

i opieka społeczna, gastronomia. W obszarze opracowania wyznaczono również tereny komunikacji (1KDD i 1KPJ).

W 2021 roku użytkownik wieczysty działki 560 w obrębie Reguły zaskarżył obowiązujący od 2020 roku plan miejscowy zarzucając uchwale naruszenie interesu prawnego Skarżącego, poprzez uchwalenie planu z naruszeniem prawa. Skarżący zarzucił m.in. niezgodność planu z ustaleniami Studium, przekroczenie tzw. władztwa planistycznego, ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości do obiektów celu publicznego oraz szereg innych (zdaniem Skarżącego) uchybień. Wśród wyżej wymienionych zwrócono uwagę na brak definicji „aparthoteli” i „budynków gospodarczych”, zdublowanie definicji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz braku dopuszczenia możliwości realizacji usług związanych z turystyką i wypoczynkiem (zabudowy hotelowej).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 30 listopada 2021 r. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości.

Do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Gmina Michałowice złożyła skargę kasacyjną zaskarżając wyrok w całości. Zdaniem Gminy Michałowice brak było podstaw do unieważnienia w całości *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”*. Podane w uzasadnieniu do wyroku zarzuty nie potwierdzają istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, a także naruszenia właściwości organów w tym zakresie.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w wyroku zwrócono uwagę na kilka aspektów, których doprecyzowanie w uchwale dotyczącej uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”* byłoby działaniem korzystnym. Do zagadnień takich należą:

- dodanie do treści planu rozszerzonej definicji apartamentów mieszkaniowych „aparthoteli”,
- doprecyzowanie, że budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane w obszarze objętym planem, ale nie jako obiekty wolnostojące,
- zmiana konstrukcji ustaleń planu – wprowadzenie zapisów dotyczących katalogu dopuszczalnych usług w części dotyczącej przeznaczenia terenu (a nie warunków zagospodarowania),
- skorygowanie oczywistej omyłki polegającej na podwójnym wprowadzeniu w słowniku pojęć definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Wskazane jest również zawarcie w dokumentacji planu szerszego uzasadnienia, w tym dotyczącego wyboru zakresu terytorialnego opracowania oraz wyważenia praw indywidualnych i interesu publicznego.

IV. PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

W planie przewiduje się określenie podobnego przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania co w planie z 2020 r. - planowane jest ustalenie przeznaczenia usługowego oraz zieleni urządzonej - kontynuujących politykę przestrzenną określoną w Studium.

Przewiduje się również dodanie do zapisów planu: rozszerzonej definicji apartamentów mieszkaniowych „aparthoteli”, doprecyzowania, że budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane w obszarze objętym planem, ale nie jako obiekty wolnostojące, zmianę konstrukcji ustaleń planu, w tym wprowadzenie zapisów dotyczących katalogu dopuszczalnych usług w części dotyczącej przeznaczenia terenu (a nie warunków zagospodarowania).

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

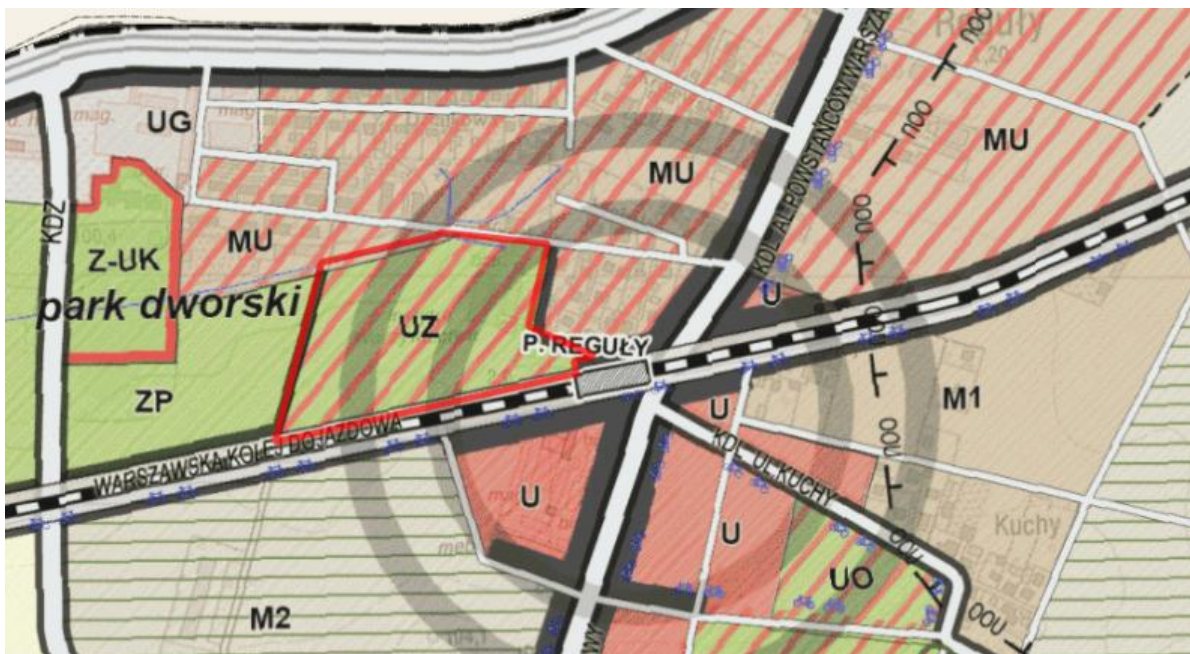
Zgodnie z art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakłada się, że projekt planu będzie sporządzany zgodnie z zapisami Studium, a przewidywane rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie będą naruszać jego ustaleń.

Jak już wspomniano w 2011 r. uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice określiło ono dla tego terenu podstawowy kierunek przeznaczenia jako *tereny usług i zieleni urządzonej*. Jako podstawowy kierunek przeznaczenia ustalono:

- *obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo – lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;*
- *hotele;*
- *tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;*
- *tereny zieleni urządzonej;*
- *zieleni izolacyjna, lasy i zadrzewienia;*
- *wody płynące i zbiorniki wodne;*
- *sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.*

Ponadto na terenie tym Studium określiło następujący dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- *usługi towarzyszące, w tym centra rozrywkowe, usługi gastronomiczne i turystyczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie,*
- *obiekty handlu detalicznego lub zespoły handlowo usługowe o powierzchni sprzedaży do 400m²,*
- *sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.*



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice

Źródło: <https://michalowice.e-mapa.net/>

Co więcej określono też ograniczenia zmian przeznaczenia, w tym:

- *zakaz realizacji nowej zabudowy bez powiązania z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej z dostępem publicznym,*
- *zakaz realizacji obiektów przeznaczenia dopuszczalnego bez powiązania z zagospodarowaniem zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu.*

W Studium zawarto również m.in. zapis, że „ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu należy zachować zasadę oszczędnego wykorzystania terenu i poszanowania estetyki krajobrazu oraz uwzględniać lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania zagospodarowania określone w rozdziale 5 – Uwarunkowania ochrony środowiska.”

W zakresie prac nad planem przewiduje się ustalenie przeznaczenia związanego z realizacją usług, których profil nie będzie sprzeczny z ustaleniami Studium. Zakłada się również możliwość realizacji innych funkcji zgodnych z ustaleniami Studium jak np. dróg dojazdowych.

Przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za zgodne z obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. Ponadto dla ośrodka priorytetowego, ponadlokalnego w Studium wskazano, że zagospodarowywanie nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować. W odniesieniu do zmian w zagospodarowywaniu przestrzeni i ciągłemu wzrostowi i rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, jaki obecnie ma miejsce na obszarze gminy, niekorzystnym zjawiskiem byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługami wielkopowierzchniowymi. Najistotniejszym natomiast wydaje się fakt wskazania, że wzrostowi mieszkalnictwa winien towarzyszyć rozwój i odpowiednie umiejscowienie usług oświaty, zdrowia oraz kultury.

VI. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie opracowany zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rysunek planu sporządzony zostanie na mapach w skali 1:1000. Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii map zasadniczych pozyskanych z zasobu geodezyjnego i kartograficznego – Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pruszkowie.