

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Michałowice**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Michałowice analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

**§ 2.**

Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwanego dalej planem.

**§ 3.**

Granice obszaru objętego planem zostały wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

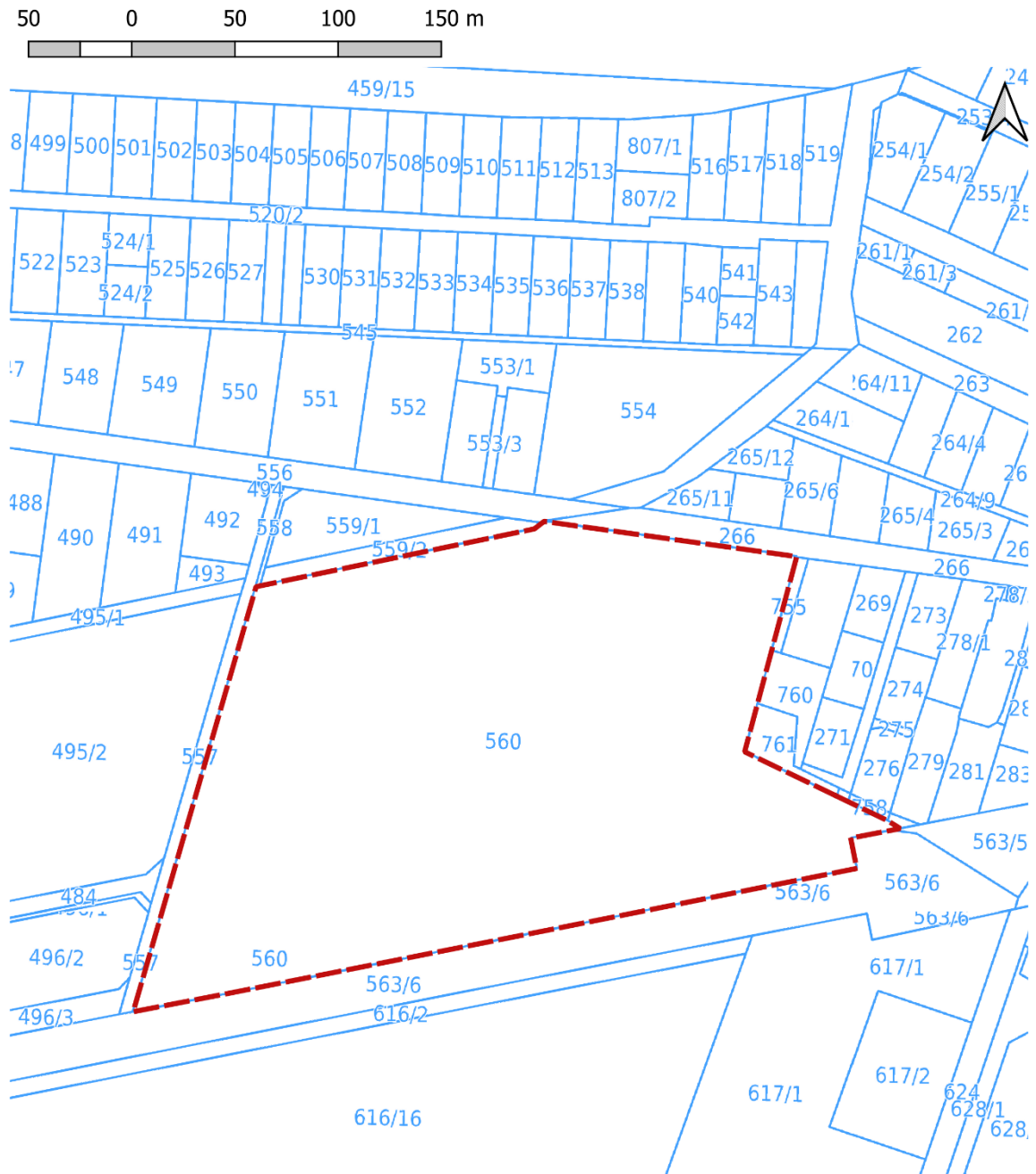
**§ 4.**


Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Rady Gminy Michałowice  
Nr..... z dnia .....2022 r.



 granice obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice  
obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły

## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**

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

Dla obszaru tego od 2002 roku obowiązywał plan miejscowy, który przeznaczał ww. obszar pod tereny działalności gospodarczej „o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo – produkcyjnym (magazyny, usługi, handel, produkcja nieuciążliwa, biura)”.

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” obejmujący swym obszarem m.in. teren działki 560. 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 m.in. dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu.

W 2020 roku uchwalony został miejscowy 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 wydzielenia 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” oraz „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” zależeć będzie od wyniku rozmów i konsultacji zgodnie z oświadczeniami woli właściciela nieruchomości.”

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. W wyroku pojawiły się m.in. zarzuty dotyczące niezgodności planu z ustaleniami Studium, przekroczenia tzw. władztwa planistycznego, ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości do obiektów celu publicznego oraz szereg innych (zdaniem Skarżącego) uchybień. 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.

Od 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 obszar/u „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 lub naruszenia właściwości organów w tym zakresie.

Należy jednak podnieść, że w wyroku zwrócono uwagę na kilka aspektów których doprecyzowanie 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,
- skorygowanie oczywistej omyłki polegającej na podwójnym wprowadzeniu w słowniku pojęć definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Zasadnym byłoby również wprowadzenie zmiany w konstrukcji ustaleń planu – wprowadzenie zapisów dotyczących katalogu dopuszczalnych usług w części dotyczącej przeznaczenia terenu (a nie warunków zagospodarowania). Wskazane jest również zawarcie w dokumentacji planu szerszego uzasadnienia, w tym dotyczącego wyboru zakresu terytorialnego opracowania oraz wyważenia praw indywidualnych i interesu publicznego.

Mając na względzie powyższe podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły jest uzasadnione. Uchwała ma na celu sporządzenie planu, w którym doprecyzowane zostaną m.in. wymienione powyżej aspekty.

Ponadto 24 grudnia 2021 roku weszło w życie nowe rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe sporządzane na podstawie ww. rozporządzenia, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, przygotowywane będą zgodnie z nowymi standardami stosowania symboli, nazw i oznaczeń graficznych.