

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLII/459/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice” uchwalonego uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;

5) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

### § 3.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **aparthotelu i condohotelu** – należy przez to rozumieć budynek zamieszkania zbiorowego, w którym wydzielono dwa lub więcej lokali wyposażonych w: łazienkę lub WC oraz pomieszczenie lub część pomieszczenia przeznaczone do przygotowania posiłków;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, oraz stanowiska w garażach;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

### § 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren usług lub zieleni urządzonej: **1U-ZP**;

- 2) teren drogi dojazdowej: **1KDD**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**.

#### **§ 5.**

1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### **§ 6.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, że droga dojazdowa, oznaczona symbolem **1KDD**, należy do gminnego układu komunikacyjnego, powiązanego z układem zewnętrznym.

#### **§ 7.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenu drogi dojazdowej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 5) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 4;
  - 2) ustala się średnicę przewodów wodociągowych niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 80 mm;

3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wody zużytej w wyniku funkcjonowania budynków użyteczności publicznej, niebędącej wodą zużytą w wyniku ludzkiego metabolizmu;

3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami:

a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,

b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów ust. 1 pkt 5;

2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalonymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wież antenowych oraz masztów antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

**§ 8.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”;
- 2) na rysunku planu wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia obszaru planu w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z położenia fragmentu obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.**

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 pod komunikację pieszo-rowerową i drogi.

**§ 10.**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
  - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
  - b) powłok pneumatycznych lokalizowanych na terenie **1U-ZP**, zgodnych z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2),
  - c) przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych lokalizowanych na terenie **1U-ZP** na czas organizowanych na terenie wydarzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, nie dłużej jednak niż na 7 dni, z zastrzeżeniem pkt .

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 11.**

Dla terenu usług lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1U-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi lub zieleń urządzona;
- 2) zakaz realizacji usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami;
- 4) zakaz realizacji usług turystyki w formie apartoteli i condohoteli;
- 5) realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
  - a) ustala się stosowanie dachów płaskich lub dachów spadzistych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35°,
  - b) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek,
  - c) ustala się pokrycie dachów spadzistych: blachą „na rąbek” lub „na podwójny rąbek”, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności,
  - e) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS, o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem lit. f, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,
  - f) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV w odcieniach brązu,
  - g) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;

8) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) nakazuje się realizację budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;

9) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie: usług, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, infrastruktury technicznej i dróg,
- b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych, dla części terenów faktycznie zagospodarowanych:
  - pod usługi edukacji jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - pod usługi sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - pod szpitale jak dla terenów szpitali,
  - pod domy opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;

10) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 50%,
- d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 40%,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

12) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych:

- a) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, oraz z przylegającej do terenu drogi publicznej położonej poza obszarem planu,
- b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: nie mniej niż 1 miejsce na 25 miejsc parkingowych dla pozostałych pojazdów, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na działkę budowlaną,
- d) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 13) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §7;
- 14) wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu: 30%.

#### **§ 12.**

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 3) realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 4,0 do 4,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 13.**

Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

#### **§ 15.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



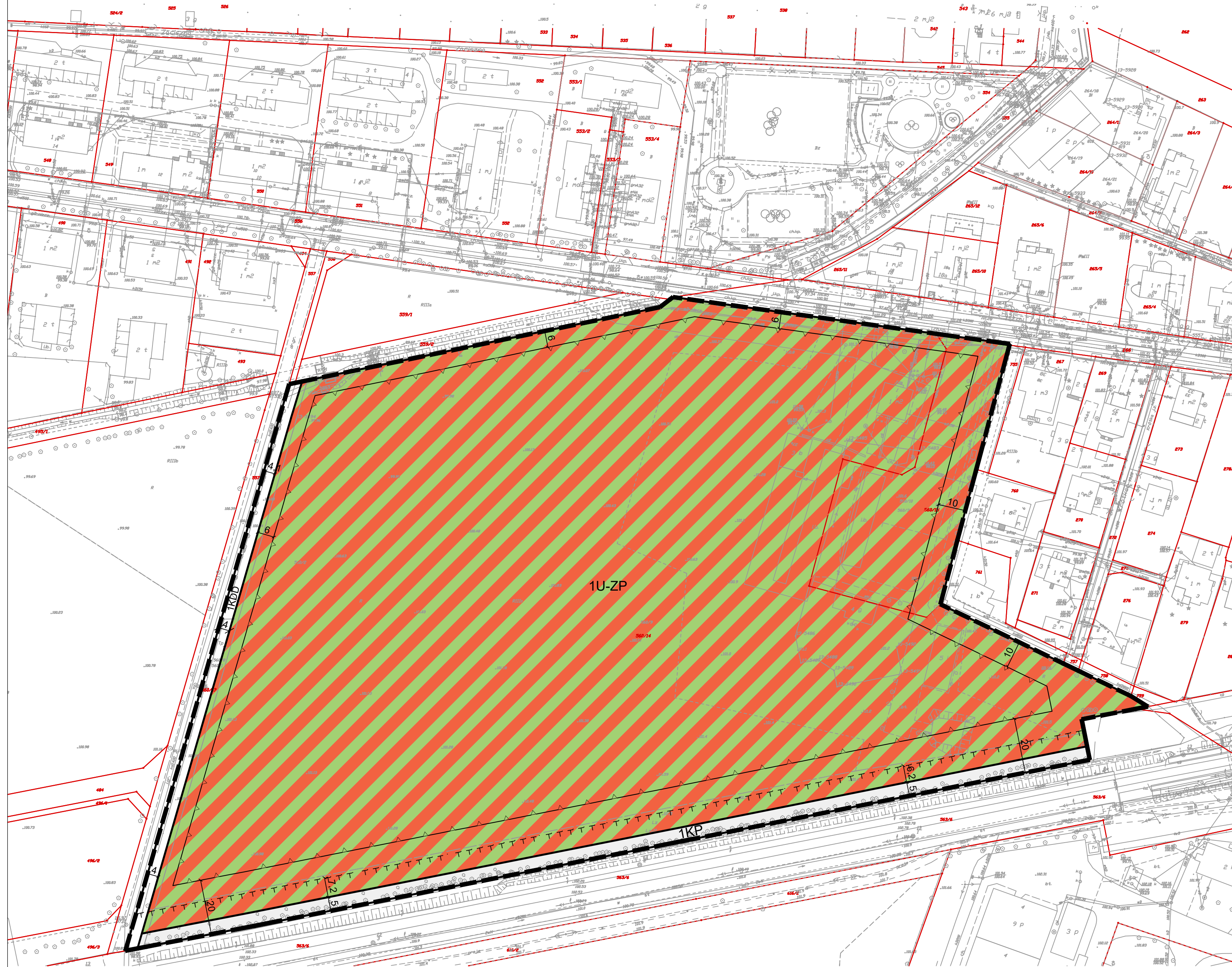


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. WIEJSKĄ I TORAMI WKD NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO REGUŁY

Skala 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1U-ZP teren usług lub zieleni urządzonej
- 1KDD teren drogi dojazdowej
- 1KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- wymiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice i numery działek ewidencyjnych
- granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego

Cały obszar planu jest położony w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 "Subniecka warszawska - część centralna"

Cały obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

Cały obszar planu jest położony w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

Część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, którego granice wyznaczono w przepisach odrębnych

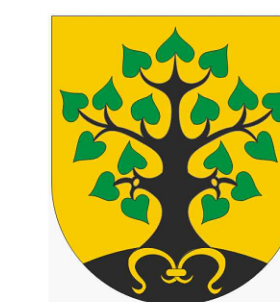
Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie licencji nr WGN.6642.2298.2022\_1421\_P, wydanej przez Starostę Pruszkowskiego.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, uchwalonego Uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.



- ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:**
- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
  - CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
  - CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
  - CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENNE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- TERENY ZAINWESTOWANE:**
- MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
  - U – TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
  - Z-UK – TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI KULTURY
  - UO – TERENY USŁUG OŚWIATY
  - UZ – TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:**
- R – TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
  - ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KOMUNIKACJA**
- TK – TERENY KOLEI WKD
  - ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
  - TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
  - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
  - PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
  - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE SZCZEGI ROWEROWE
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**
- WODY POWIERZCHNIOWE
  - RZĘKI
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**GMINA MICHAŁOWICE**

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

tel.: 22 350 91 91  
www.michalowice.pl

e-mail: sekretariat@michalowice.pl  
ePUAP: /4ld31qr0t1/SkrytkaESP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. WIEJSKĄ I TORAMI WKD NA TERENIE OBRĘBU GEODEZYJNEGO REGUŁY

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr ...  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia ...

Opracowanie:

URZĄD GMINY MICHAŁOWICE  
WIELOOSOBOWE STANOWISKO DS. URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNYCH

Katarzyna Zantonowicz  
Karolina Proszowska  
Zofia Przetakiewicz-Hanusek



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Michałowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I WYŁOŻENIE</b>								
1.	2023-01-04	<b>Osoba fizyczna</b>	1. Zapis §11 pkt 3 w brzmieniu: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami”  Należy zmienić na: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące	Działki 560/14, 560/15	Teren 1U-ZP	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona częściowo	W projekcie planu nieco doprecyzowano ww. zapis jednak nie w brzmieniu zaproponowanym w uwadze.

		<p>hotelami zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.”</p> <p>Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.</p>					
		<p>2.Zapis §11 pkt 6 w brzmieniu:</p> <p>„możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej”</p> <p>Zmienić na:</p> <p>„możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej <b>wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU</b>”</p> <p>Umieszczanie budowli lub dróg wewnętrznych dla tak dużego terenu (faktycznie ulic) w bezpośredniej bliskości zabudowy jednorodzinnej spowoduje znaczną uciążliwość dla aktualnych mieszkańców i pogorszy jakość ich życia. Na planie widać już taki zamysł.</p>	<p>Działki 560/14, 560/15</p>	<p>Teren 1U-ZP</p>	<p>-</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści.</p> <p>Zaproponowane odwołanie w tekście planu miejscowego do terenów M i MU (oznaczonych tak obecnie w sąsiadującym planie miejscowym) jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Ponadto obszar planu nie graniczy z terenem MU. Ponadto szczegółowe zasady realizacji obiektów i urządzeń takich jak: infrastruktura techniczna, garaże, parkingi i inne podobne uregulowane jest przepisami odrębnymi.</p>
		<p>3. Zapis §11 pkt 10 lit. e dotyczący wybranego wskaźnika zagospodarowania terenu w</p>	<p>Działki 560/14,</p>	<p>Teren 1U-ZP</p>	<p>-</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Ewentualna realizacja kondygnacji podziemnych nie wpłynie negatywnie na spójność z kształtem</p>

		<p>brzmieniu:</p> <p>„liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3”</p> <p>Należy zmienić na:</p> <p><b>„liczba wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych): nie więcej niż 3”</b></p> <p>Proponowany zapis pozwoli na zachowanie spójności kształtu zabudowy z istniejącym w Regułach i nawiązujących do wymogu 3 m wysokości pomieszczeń w pierwotnym planie (U). W przeciwnym wypadku – zgodnie z prawem powstaną budowle bardziej nawiązujące do bloków (4 kondygnacje w wyjątkowych wypadkach 5 kondygnacji - wynika to bezpośrednio z przepisów odrębnych prawa budowlanego) niż otaczającej zabudowy wiejskiej.</p>	560/15			na	<p>zabudowy istniejącej w Regułach.</p> <p>Zapisy projektu planu uniemożliwiają realizację 4-5 kondygnacji nadziemnych.</p>
		<p>4. Zapis §11 pkt 12 lit. b dotyczące wybranego wskaźnika zagospodarowania terenu w brzmieniu:</p> <p>„nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług”</p> <p>Zmienić na:</p> <p>„nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż <b>4</b> miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług <b>i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy</b>”</p> <p>Istnieją takie rodzaje usług, którym głównym atutem jest fizyczny adres a nie powierzchnia lokalu, (z uwagi na informatyzację i automatyzację - np. biura na wynajem, powierzchnie coworkingowe). Może to spowodować powstanie szeregu bardzo małych lokali (od np. 16m<sup>2</sup>) przy jednoczesnym dużym zapotrzebowaniu na</p>	Działki 560/14, 560/15	Teren 1U- ZP	uwaga uwzględniona częściowo	uwaga nieuwzględniona na częściowo	<p>W projekcie planu przededagowano wskaźniki parkingowe dla funkcji usługowej jednak w innym brzmieniu niż zaproponowane w uwadze.</p>

			<p>miejsca parkingowe, co może skutkować obstawieniem samochodami sąsiednich ulic – stąd propozycja zapisu.</p> <p>Zwracam uwagę, że brak wystarczającej liczby miejsc postojowych w obiektach usługowych (poza cetrnarami handlowymi) jest praktycznie zasadą a nie sytuacją wyjątkową i należy jej zapobiegać już na etapie planowania.</p>					
2.	2023-01-20	<p><b>Willa Developer Reguty Sp. z o.o.</b></p> <p>Al. Jana Pawła II nr 29 05-230 Kobyłka</p>	<p>Wszystkie złożone uwagi przedstawione są w sposób mocno rozbudowany, zawity i miejscami niejednoznaczny. Stąd, w niektórych przypadkach, problematyczne było zrozumienie podstawowej intencji uwagi.</p> <p>Właściciel działki 560/15 kwestionuje:</p> <p>1. Założenia ogólne projektu planu polegające na ograniczeniu potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem skutkujące zapłatą przez gminę i jej mieszkańców milionowych odszkodowań, jako niezgodne z ustawą i interesem społecznym wypełnienie zadań gminy w zakresie ustalania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.
			<p>Kwestionuje: szczegółowe ustalenia przyjęte w projekcie planu:</p> <p>2. Samowola planistyczna - Wójt Gminy forsuje rozwiązania planistyczne uniemożliwiające racjonalną zabudowę terenu będącego prywatną własnością.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w</p>

								<p>konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.</p>
			<p>3. Naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych – fundamentalne założenia projektu planu polegają na 6 regulacjach planistycznych, a których jedna jest konstruktywna, a 5 dekonstruktywnych. Takie formułowanie aktu prawa miejscowego stoi w sprzeczności z przepisami prawa i pozbawione jest sensu, ponieważ zamiast formułować spójne zasady ładu przestrzennego działa dokładnie odwrotnie wypełniając tylko i wyłącznie założenie Wójt Gminy polegające na forsowaniu możliwie najbardziej dolegliwego uniemożliwienia bądź utrudnienia efektywnego zagospodarowania właścicielowi własnej nieruchomości.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto zarzut odnoszący się do formułowania „fundamentalnych założeń projektu planu” nie ma uzasadnienia. „Konstruktywne i Dekonstruktywne” regulacje, o których mowa w uwadze to odpowiedź na nowe wymagania w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej.</p> <p>W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu</p>

							<p>terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleń urządzone). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) aparthoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleń urządzone zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p>
		<p>4. Naruszenie zasad sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego – koncentrując się na kultywacji dekonstruktywnych założeń planistycznych w planie nie zaplanowano żadnych dopuszczonych usług, jakie można by było na terenie objętym projektem MPZP realizować. Ustalono mętne i nieokreślone żadną definicją kryterium zabudowy regulację „usług nieuciążliwych”. Zapis §11.1 i 5 unicestwia jakąkolwiek racjonalną możliwość zabudowy do zieleni urządzonej oraz „usług nieuciążliwych”.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Na terenie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych z wyjątkiem: usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego; usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami; turystyki w formie aparthoteli i condohoteli. Usługi nieuciążliwe zostały zdefiniowane jako: „działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny”.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i preredagowano definicję usług</p>

								nieuciążliwych.
			5. Wójt Gminy pomija fakt, że definicja „usług uciążliwych” sposób i kryteria jej ustalania była wielokrotnie przedmiotem rozważań sądów administracyjnych wiążących tę kwestię z regulacjami prawnymi w kontekście środowiska naturalnego.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>W projekcie planu nie zawarto definicji „usług uciążliwych” do której odnosi się wnoszący uwagę. Po wyłożeniu planu doprecyzowana i przereklamowana została natomiast definicja usług nieuciążliwych.</p>
			<p>6. Podwójne standardy wyłącznie ze względu na adresata MPZP (właściciela terenu), prześladowczy charakter działania Wójt Gminy – Wójt kieruje się innymi kryteriami sporządzania planu miejscowego obejmującego teren wnioskodawcy i innych np. uchwalonych już MPZP obejmujących tereny własne Gminy, bądź takie o które Gmina aktywnie zabiega.</p> <p>Wójt Gminy oficjalnie twierdzi, że w jej wizji tereny będące wówczas własnością WDR powinny być zagospodarowane jako tereny zabudowy jednorodzinnej, a forsuje MPZP o zupełnie innych założeniach będący również w pełnej opozycji do będącego w trakcie procedury planistycznej nowego Studium dla Gminy Michałowice.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Ponadto Wójt Gminy analizuje i dostosowuje działania planistyczne, jak i zakres ustaleń indywidualnie dla każdego sporządzanego planu m.in. w nawiązaniu do wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i jest to zgodne z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereklamowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
			7. Brak uzasadnienia dla ograniczenia prawa	Cały obszar	Cały obszar	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie



		<p>własności – projekt planu jest niezgodny z przepisami w szczególności z powodu absolutnego braku uzasadnienia dla premedytowanego naruszenia prawa własności przez jego ograniczenie w zakresie:</p> <p>a) efektywności ustalonej zasady w zestawieniu z ograniczeniami nakładanymi na właściciela obszaru objętego projektem planu, które to ograniczenia nie mogą być w sposób zadowalający wynagrodzone,</p> <p>b) braku uzasadnienia, z którego wynikałoby że procedowany projekt planu jest częścią działania w zakresie ochrony interesu publicznego,</p> <p>c) informacji jaki jest cel forsowania projektu planu i jakie są założone skutki jego uchwalenia.</p>	planu	planu		<p>jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Zarzut braku zgodności z przepisami prawa z powodu naruszenia prawa własności, w tym z wprowadzeniem stosownych ograniczeń, jest nieuzasadniony. W rzeczywistości wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności dokonywanych w planie rozstrzygnięć, a nie do jego zgodności z prawem.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym ustawa zakłada wprost możliwość ingerencji w sferę prawa własności.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając</p>
--	--	---	-------	-------	--	--

								plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			8. Brak rzetelnego (jakiegokolwiek?) oszacowania skutków finansowych uchwalenia planu – ignorowanie przez Wójt Gminy okoliczności niegospodarnego generowania jej działaniem kolejnych roszczeń odszkodowawczych na zasadach określonych w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze strony właścicieli.  Podejmowane są próby manipulacji zapisami projektowanych planów w taki sposób, aby sprawiały one pozór ustaleń planistycznych umożliwiających sensowne zagospodarowanie danego obszaru.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Do projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Formułowane w projekcie planu ustalenia są jasne, klarowne i jednoznaczne - zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami techniki prawodawczej.
			9. Projekt planu jest zdezaktualizowany – w części działki 560/15 została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę, zgodnie z którą na działce można posadzić obiekt typu apartotel. A zatem rodzaj obiektu zakazany w projekcie planu.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Plan miejscowy nie ma mocy anulowania wydanych prawomocnych decyzji. Jednak nie musi podtrzymywać ich ustaleń i możliwości kontynuacji określonych w nich form zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 36 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości)

								jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”.
			10. Niezgodność projektu planu z ze Studium – założenia projektu planu dyskwalifikują ten obszar w kontekście funkcji zdefiniowanej w studium jako obszaru będącego „głównym ośrodkiem usługowo – mieszkaniowym jako priorytetowy wraz z Komorowem oraz wzdłuż trasy kolejki WKD”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Oznaczenie „obszarów priorytetowych”, o których mowa w uwadze należy do „ustaleń ogólnych studium - strategii tworzenia możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności wizerunku Gminy”. Miejscowość Reguły, a w szczególności rejon przystanku WKD to jeden z głównych ośrodków usługowo-mieszkaniowych. W ustaleniach szczegółowych studium dla terenu objętego projektem planu (oznaczonego symbolem UZ - tereny usług i zieleni urządzonej) doprecyzowano następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-hotele;</li> <li>-tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;</li> <li>-tereny zieleni urządzonej;</li> <li>-zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia;</li> <li>-wody płynące i zbiorniki wodne;</li> </ul>

								-sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.
		<p>11. Niezgodność projektu planu z ze Studium – w planie przyjęto zakazy lub ograniczenia sprzeczne bądź wykraczające poza wytyczne Studium. Np. wykluczenie powstania takich obiektów jak: 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 .</p> <p>Każda z wymienionych powyżej funkcji w świetle zaproponowanego zapisu projektu planu będzie traktowana jako usługa uciążliwa generująca uciążliwość poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. W planie dopuszczono usługi (odniesiono się do klas z poziomu pierwszego zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym plan umożliwi realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego),</li> <li>-usług rzemieślniczych,</li> <li>-usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym zakazano aparthotelu i condohotelu),</li> <li>-usług gastronomii,</li> <li>-usług zdrowia i pomocy społecznej,</li> <li>-usług nauki,</li> <li>-usług edukacji,</li> <li>-usług sportu i rekreacji,</li> <li>-usług kultury i rozrywki,</li> <li>-usług kultu religijnego,</li> <li>-usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,</li> <li>-usług biurowych i administracji.</li> </ul> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przeredagowano definicję usług nieuciążliwych.</p>	

			<p>12. Paradoks dwóch planów zagospodarowania – wnoszący uwagę wyraża wątpliwość jak można uchylać nowy plan, skoro obowiązuje przecież plan z 2020 r., a Gmina i Wójt Gminy twierdzą, że tamten plan jest bardzo dobry. Te fakty wskazują, że nie o ład planistyczny tu chodzi i nie o określenie wieloletniej strategii rozwoju gminy, ale o zwykłe doraźne i przyszłe interesy Wójt Gminy oraz jej środowiska.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt gminy korzysta z uprawnienia dającego możliwość kształtowania polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym doprecyzowania wybranych ustaleń planistycznych w formie nowego planu miejscowego (sporządzonego na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p>
			<p>13. Brak interesu Gminy w działaniach Wójta Gminy – Wszystkie wieloletnie działania Wójt Gminy wycelowane w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela nie są przypadkowe i wykraczają daleko poza władztwo planistyczne Gminy oraz działanie w jej interesie.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt Gminy sporządza obecnie kilkanaście planów na terenie gminy, zarzut wycelowania działań w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela jest bezpodstawny.</p>
3.	2023-01-20	<p><b>Morrigan Investments Limited</b> 99 DINGLI STREET Sliema, Republika Malty</p>	<p>Wnoszący uwagę kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu:</p> <p>1. Projekt planu stanowi jaskrawy przykład bezprawia planistycznego. Z całkowitym pogwałceniem praw właściciela (wieczystego użytkownika), Wójt Gminy w interesie nielicznej grupy mieszkańców, proponuje pozbawienie możliwości racjonalnej zabudowy ogromnego terenu położonego w centrum gminy Michałowice.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których</p>

								gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
		2. Projekt planu nie spełnia zasadniczych celów ustawy planistycznej. Nie wprowadza żadnego konstruktywnego ładu przestrzennego pozbawiając równocześnie właściciela możliwości efektywnego zagospodarowania. Przeznaczenie obszaru objętego projektem planu składa się z jednego punktu pozytywnego i 5 negatywnych. Uniemożliwia to identyfikację określonych ustawą celów, jakie planista dla zapewnienia ładu przestrzennego chce osiągnąć. Jeśli jest inaczej gmina powinna wskazać co można na obszarze planu wybudować w zakresie wyznaczonym częścią pozytywną planu i jaki ważny interes publiczny może być w ten sposób przez gminę zrealizowany.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto zarzut odnoszący się braku wskazania „co można na obszarze planu wybudować w zakresie wyznaczonym częścią pozytywną” nie ma uzasadnienia. Regulacje, o których mowa w uwadze to odpowiedź na nowe wymagania w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w</p>	

							<p>przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej.</p> <p>W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleń urządzona). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) aparthoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleń urządzona zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								Ponadto sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty.
			3. Konstrukcja projektu planu w części pozytywnej, czyli co można wybudować (§ 11 pkt 1 i 5) ograniczona jest wyłącznie do zieleni urządzonej lub usług nieuciążliwych, które należy rozumieć jako działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Planista nie tylko nie wskazuje, jakie usługi w tak ograniczonym zakresie na obszarze planistycznym uzyskać, ale wprowadza całkowicie nieostre i niezdefiniowane kryterium zabudowy w postaci „powstania uciążliwości poza terenem objętym planem”. Proponowana regulacja ma cechy szykany wobec właściciela (obecnie właścicieli) terenu objętego planem, bo nie odwołując się nawet do pojęcia interesu prawnego, komfort otoczenia z definicji przedkłada ponad interes właściciela obszaru objętego projektem planu. To nie tylko niedopuszczalne ograniczenie naruszające zasadę równości praw i obowiązków, której respektowanie jest konstytucyjnym obowiązkiem władzy publicznej.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Regulacje, o których mowa w uwadze dotyczą nowych wymagań w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej. W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleni urządzonej). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a



								<p>jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) apartoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleni urządzona zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przeredagowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
			<p>4. Przyjęta definicja „usług nieuciążliwych” stanowi kolejne naruszenie dyrektyw planistycznych niezgodne z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na co w licznych judykatach wskazywały sądy administracyjne definiując pojęcie „usług nieuciążliwych” w oderwaniu od przepisów określających standardy środowiskowe.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przeredagowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
			<p>5. Represyjny i dyskryminujący charakter cytowanego postanowienia projektu planu widoczny jest w porównaniu np. z planem zatwierdzonym uchwałą z dnia 25 listopada 2020 r. (Uchwała Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice) uchwalonym dla celów inwestycyjnych samej Gminy Michałowice, w którym gmina przezornie ograniczeń takich na siebie nie nakłada dopuszczając usługi niestanowiące produkcji przemysłowej, których celem jest zaspakajanie potrzeb ludności.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt Gminy analizuje i dostosowuje działania planistyczne, jak i zakres ustaleń indywidualnie dla każdego sporządzanego planu m.in. w nawiązaniu do wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i</p>

								bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i jest to zgodne z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			6. Projekt planu nie spełnia tym samym warunku właściwego uzasadnienia dla proponowanych ograniczeń prawa własności Nieruchomości, tj. (1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (tzw. kryterium przydatności) — bo nie wiadomo jakich skutków planista oczekuje; (2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (tzw. kryterium niezbędności) — bo nie wiadomo jaki interes publiczny ma być realizowany w ramach planu; (3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (tzw. kryterium proporcjonalności sensu stricto) — bo korzyści z praw właścicielskich do gruntu nie mogą być optymalnie rekompensowane.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności procedowania planu, a nie do jego zgodności z prawem.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym ustawa zakłada wprost możliwość ingerencji w sferę prawa własności.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady</p>

								zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			7. Niezgodność projektu m.p.z.p. z określoną w Studium'2011 koncepcją rozwoju gminy. Studium'2011 kształtuje obszar Reguł jako główny ośrodek usługowo-mieszkaniowy w tzw. obszarze priorytetowym Reguły położonym dwubiegunowo (wraz z Komorowem) wzdłuż trasy kolejki WKD, stanowiącym, zgodnie z założeniami zmian Studium — główne ośrodki usługowo-mieszkaniowe o planowanym wzroście zainwestowania oraz dodatkowo miejsce lokalizacji obiektów i urzędzeń do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania obsługi ruchu lotniczego. Wprowadzenie skrajnie pasywnego i ekstensywnego w zakresie funkcji (jak w pkt 2 powyżej) przeznaczenia Nieruchomości objętej projektem planu dyskwalifikuje założenia Studium'2011 odnośnie rozwoju centralnego obszaru Reguł jako głównego ośrodka usługowo-mieszkaniowego.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Oznaczenie „obszarów priorytetowych”, o których mowa w uwadze należy do „ustaleń ogólnych studium - strategii tworzenia możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności wizerunku Gminy”. Miejscowość Reguły, a w szczególności rejon przystanku WKD to jeden z głównych ośrodków usługowo-mieszkaniowych. W ustaleniach szczegółowych studium dla terenu objętego projektem planu (oznaczonego symbolem UZ - tereny usług i zieleni urządzonej) doprecyzowano następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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</li> </ul>

								<p>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.          W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.          Ponadto obszar planu zajmuje jedynie fragment miejscowości Reguły, w której na znacznych obszarach w dokumentach planistycznych określono przeznaczenie pod funkcje zapewniające rozwój miejscowości zgodnie z kierunkami określonymi w Studium.</p>
			8. Niezgodność projektu m.p.z.p. ze Studium'2011 poprzez pozbawienie Nieruchomości istotnych walorów ekonomicznych, sprzecznie z koncepcją rozwoju gminy Michałowice przyjętą w Studium'2011, poprzez wyeliminowanie z podstawowego kierunku przeznaczenia terenów dopuszczonych przez Studium`2011 możliwości wzniesienia takich obiektów, jak 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. Na	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. W planie dopuszczono usługi (odniesiono się do klas z poziomu pierwszego zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym plan umożliwi realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:          -usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego),          -usług rzemieślniczych,          -usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym</p>

			niedopuszczalność praktyki planistycznej stosowanej właśnie przez Gminę Michałowice polegającą na uchwaleniu w planie miejscowym zapisów, które zmierzają do wprowadzenia zakazów wykraczających poza wytyczne studium wskazał w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt. VII SA/Wa 1908/21).					zakazano apartotelu i condotelu), - usług gastronomii, - usług zdrowia i pomocy społecznej, - usług nauki, - usług edukacji, - usług sportu i rekreacji, - usług kultury i rozrywki, - usług kultu religijnego, - usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, - usług biurowych i administracji. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przededagowano definicję usług nieuciążliwych.
			9. Pominięcie w projekcie m.p.z.p. wpływu inwestycji Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (PAŻP4) realizowanej na terenie sąsiednim i zwrot ku ekstensywnemu zagospodarowaniu terenu narusza dyrektywę planistyczną zrównoważonego rozwoju' wyrażoną procesem integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń".	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Ponadto inwestycja PAŻP planowana jest na terenach położonych po drugiej stronie torów kolejowych. Nie jest to obszar bezpośrednio przylegający do granicy planu miejscowego i mający bezpośredni wpływ na jego kierunki zagospodarowania.
			10. Realizacja projektu spowoduje obciążenie Gminy Michałowice odszkodowaniem. Inicjatywa planistyczna gminy Michałowice realizowana w ramach obecnego projektu planu spowoduje znaczące obniżenie wartości Nieruchomości objętej obowiązującym planie zagospodarowania przyjętym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVI/312/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności procedowania planu, a nie do jego zgodności z prawem. Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod

			przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska — część 2" na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B" (Mazow. 2020.12745). W związku z powyższym w przypadku uchwalenia aktualnego projektu planu ponad wszelką wątpliwość będziemy występować o odszkodowanie w następstwie spadku wartości nieruchomości na zasadach określonych w art. 36 i 37 u.p.z.p.					uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym, przy sporządzaniu każdego planu miejscowego, Wójt Gminy liczy się z ewentualną możliwością wystąpienia roszczeń. Ewentualna wysokość odszkodowania wyliczana jest na podstawie przepisów prawa i przez osoby z właściwymi uprawnieniami.
4.	2023-01-20 (data ze stempla pocztowego)	<b>Morrigan Investments Limited</b> 99 DINGLI STREET Sliema, Republika Malty	Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 3 (tę uwagę przesłano pocztą tradycyjną, a uwagę nr 3 drogą elektroniczną).  Wnoszący uwagę kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu: 1. Projekt planu stanowi jaskrawy przykład bezprawia planistycznego. Z całkowitym pogwałceniem praw właściciela (wieczystego użytkownika), Wójt Gminy w interesie nielicznej grupy mieszkańców, proponuje pozbawienie możliwości racjonalnej zabudowy ogromnego terenu położonego w centrum gminy Michałowice.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście

								ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			2. Projekt planu nie spełnia zasadniczych celów ustawy planistycznej. Nie wprowadza żadnego konstruktywnego ładu przestrzennego pozbawiając równocześnie właściciela możliwości efektywnego zagospodarowania. Przeznaczenie obszaru objętego projektem planu składa się z jednego punktu pozytywnego i 5 negatywnych. Uniemożliwia to identyfikację określonych ustawą celów, jakie planista dla zapewnienia ładu przestrzennego chce osiągnąć. Jeśli jest inaczej gmina powinna wskazać co można na obszarze planu wybudować w zakresie wyznaczonym częścią pozytywną planu i jaki ważny interes publiczny może być w ten sposób przez gminę zrealizowany.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto zarzut odnoszący się braku wskazania „co można na obszarze planu wybudować w zakresie wyznaczonym częścią pozytywną” nie ma uzasadnienia. Regulacje, o których mowa w uwadze to odpowiedź na nowe wymagania w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej.</p> <p>W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleni urządzonej). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do</p>

							<p>wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) apartoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleń urządzone zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.</p> <p>Ponadto sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--



			<p>3. Konstrukcja projektu planu w części pozytywnej, czyli co można wybudować (§ 11 pkt 1 i 5) ograniczona jest wyłącznie do zieleni urządzonej lub usług nieuciążliwych, które należy rozumieć jako działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Planista nie tylko nie wskazuje, jakie usługi w tak ograniczonym zakresie na obszarze planistycznym uzyskać, ale wprowadza całkowicie nieostre i niezdefiniowane kryterium zabudowy w postaci „powstania uciążliwości poza terenem objętym planem”. Proponowana regulacja ma cechy szykany wobec właściciela (obecnie właścicieli) terenu objętego planem, bo nie odwołując się nawet do pojęcia interesu prawnego, komfort otoczenia z definicji przedkłada ponad interes właściciela obszaru objętego projektem planu. To nie tylko niedopuszczalne ograniczenie naruszające zasadę równości praw i obowiązków, której respektowanie jest konstytucyjnym obowiązkiem władzy publicznej.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Regulacje, o których mowa w uwadze dotyczą nowych wymagań w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej „klasą”, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej.</p> <p>W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleni urządzonej). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) apartoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleni urządzonej zawierają szeroki katalog</p>
--	--	--	---	-------------------	-------------------	---	---	---

								<p>możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereformowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
			<p>4. Przyjęta definicja „usług nieuciążliwych” stanowi kolejne naruszenie dyrektyw planistycznych niezgodne z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na co w licznych judykatach wskazywały sądy administracyjne definiując pojęcie „usług nieuciążliwych” w oderwaniu od przepisów określających standardy środowiskowe.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereformowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
			<p>5. Represyjny i dyskryminujący charakter cytowanego postanowienia projektu planu widoczny jest w porównaniu np. z planem zatwierdzonym uchwałą z dnia 25 listopada 2020 r. (Uchwała Nr XXV/305/2020 Rady Gminy Michałowice) uchwalonym dla celów inwestycyjnych samej Gminy Michałowice, w którym gmina przezornie ograniczeń takich na siebie nie nakłada dopuszczając usługi niestanowiące produkcji przemysłowej, których celem jest zaspakajanie potrzeb ludności.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt Gminy analizuje i dostosowuje działania planistyczne, jak i zakres ustaleń indywidualnie dla każdego sporządzanego planu m.in. w nawiązaniu do wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i jest to zgodne z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

			<p>6. Projekt planu nie spełnia tym samym warunku właściwego uzasadnienia dla proponowanych ograniczeń prawa własności Nieruchomości, tj. (1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (tzw. kryterium przydatności) — bo nie wiadomo jakich skutków planista oczekuje; (2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (tzw. kryterium niezbędności) — bo nie wiadomo jaki interes publiczny ma być realizowany w ramach planu; (3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (tzw. kryterium proporcjonalności sensu stricto) — bo korzyści z praw właścicielskich do gruntu nie mogą być opłacalnie rekompensowane.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności procedowania planu, a nie do jego zgodności z prawem.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym ustawa zakłada wprost możliwość ingerencji w sferę prawa własności.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście</p>
--	--	--	--	-------------------	-------------------	---	---	---

								ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			7. Niezgodność projektu m.p.z.p. z określoną w Studium'2011 koncepcją rozwoju gminy. Studium'2011 kształtuje obszar Reguł jako główny ośrodek usługowo-mieszkaniowy w tzw. obszarze priorytetowym Reguły położonym dwubiegunowo (wraz z Komorowem) wzdłuż trasy kolejki WKD, stanowiącym, zgodnie z założeniami zmian Studium — główne ośrodki usługowo-mieszkaniowe o planowanym wzroście zainwestowania oraz dodatkowo miejsce lokalizacji obiektów i urzędzeń do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania obsługi ruchu lotniczego. Wprowadzenie skrajnie pasywnego i ekstensywnego w zakresie funkcji (jak w pkt 2 powyżej) przeznaczenia Nieruchomości objętej projektem planu dyskwalifikuje założenia Studium'2011 odnośnie rozwoju centralnego obszaru Reguł jako głównego ośrodka usługowo-mieszkaniowego.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Oznaczenie „obszarów priorytetowych”, o których mowa w uwadze należy do „ustaleń ogólnych studium - strategii tworzenia możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności wizerunku Gminy”. Miejscowość Reguły, a w szczególności rejon przystanku WKD to jeden z głównych ośrodków usługowo-mieszkaniowych. W ustaleniach szczegółowych studium dla terenu objętego projektem planu (oznaczonego symbolem UZ - tereny usług i zieleni urządzonej) doprecyzowano następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-hotele;</li> <li>-tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;</li> <li>-tereny zieleni urządzonej;</li> </ul>

								<p>-zieleń 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.          W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.          Ponadto obszar planu zajmuje jedynie fragment miejscowości Reguły, w której na znacznych obszarach w dokumentach planistycznych określono przeznaczenie pod funkcje zapewniające rozwój miejscowości zgodnie z kierunkami określonymi w Studium.</p>
		<p>8. Niezgodność projektu m.p.z.p. ze Studium'2011 poprzez pozbawienie Nieruchomości istotnych walorów ekonomicznych, sprzecznie z koncepcją rozwoju gminy Michałowice przyjętą w Studium'2011, poprzez wyeliminowanie z podstawowego kierunku przeznaczenia terenów dopuszczonych przez Studium`2011 możliwości wzniesienia takich obiektów, jak 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. Na niedopuszczalność praktyki planistycznej stosowanej właśnie przez Gminę Michałowice polegającą na uchwaleniu w planie miejscowym zapisów, które zmierzają do wprowadzenia zakazów wykraczających poza</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. W planie dopuszczono usługi (odniesiono się do klas z poziomu pierwszego zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym plan umożliwi realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego),</li> <li>-usług rzemieślniczych,</li> <li>-usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym zakazano apartoteli i condohoteli),</li> <li>-usług gastronomii,</li> <li>-usług zdrowia i pomocy społecznej,</li> <li>-usług nauki,</li> <li>-usług edukacji,</li> </ul>	

		<p>wytyczne studium wskazał w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt. VII SA/Wa 1908/21).</p>					<p>- usług sportu i rekreacji, - usług kultury i rozrywki, - usług kultu religijnego, - usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, - usług biurowych i administracji. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereklamowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
		<p>9. Pominięcie w projekcie m.p.z.p. wpływu inwestycji Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (PAŻP4) realizowanej na terenie sąsiednim i zwrot ku ekstensywnemu zagospodarowaniu terenu narusza dyrektywę planistyczną zrównoważonego rozwoju' wyrażoną procesem integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń".</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto inwestycja PAŻP planowana jest na terenach położonych po drugiej stronie torów kolejowych. Nie jest to obszar bezpośrednio przylegający do granicy planu miejscowego i mający bezpośredni wpływ na jego kierunki zagospodarowania.</p>
		<p>10. Realizacja projektu spowoduje obciążenie Gminy Michałowice odszkodowaniem. Inicjatywa planistyczna gminy Michałowice realizowana w ramach obecnego projektu planu spowoduje znaczące obniżenie wartości Nieruchomości objętej obowiązującym planie zagospodarowania przyjętym uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVI/312/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska — część 2" na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B" (Mazow. 2020.12745). W związku z powyższym w przypadku uchwalenia aktualnego projektu</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności procedowania planu, a nie do jego zgodności z prawem. Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania ładu przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o</p>

			planu ponad wszelką wątpliwość będziemy występować o odszkodowanie w następstwie spadku wartości nieruchomości na zasadach określonych w art. 36 i 37 u.p.z.p.					planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym, przy sporządzaniu każdego planu miejscowego, Wójt Gminy liczy się z ewentualną możliwością wystąpienia roszczeń. Ewentualna wysokość odszkodowania wyliczana jest na podstawie przepisów prawa i przez osoby z właściwymi uprawnieniami.
5.	2023-01-20 (data ze stempla pocztowego)	<b>Willa Developer Reguły Sp. z o.o.</b>  Al. Jana Pawła II nr 29 05-230 Kobyłka	<p>Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 2 (tę uwagę przesłano pocztą tradycyjną, a uwagę nr 2 drogą elektroniczną).</p> <p>Wszystkie złożone uwagi przedstawione są w sposób mocno rozbudowany, zawiły i miejscami niejednoznaczny. Stąd, w niektórych przypadkach, problematyczne było zrozumienie podstawowej intencji uwagi.</p> <p>Właściciel działki 560/15 kwestionuje:</p> <p>1. Założenia ogólne projektu planu polegające na ograniczeniu potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem skutkujące zapłatą przez gminę i jej mieszkańców milionowych odszkodowań, jako niezgodne z ustawą i interesem społecznym wypełnienie zadań gminy w zakresie ustalania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.
			<p>Kwestionuje: szczegółowe ustalenia przyjęte w projekcie planu:</p> <p>2. Samowola planistyczna - Wójt Gminy</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia

			forsuje rozwiązania planistyczne uniemożliwiające racjonalną zabudowę terenu będącego prywatną własnością.					ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			3. Naruszenie zasad sporządzania planów miejscowych – fundamentalne założenia projektu planu polegają na 6 regulacjach planistycznych, a których jedna jest konstruktywna, a 5 dekonstruktywnych. Takie formułowanie aktu prawa miejscowego stoi w sprzeczności z przepisami prawa i pozbawione jest sensu, ponieważ zamiast formułować spójne zasady ładu przestrzennego działa dokładnie odwrotnie wypełniając tylko i wyłącznie założenie Wójta Gminy polegające na forsowaniu możliwie najbardziej dolegliwego uniemożliwienia bądź utrudnienia efektywnego zagospodarowania właścicielowi własnej nieruchomości.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Ponadto zarzut odnoszący się do formułowania „fundamentalnych założeń projektu planu” nie ma uzasadnienia. „Konstruktywne i Dekonstruktywne” regulacje, o których mowa w uwadze to odpowiedź na nowe wymagania w zakresie formułowania ustaleń planu na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę



								<p>przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli" natomiast „określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli”. Klasa pierwsza jest klasą zbiorczą i np. w przypadku usług zawiera wszystkie rodzaje zabudowy usługowej.</p> <p>W wyłożonym projekcie planu, w przeznaczeniu terenu, odniesiono się do klas z poziomu pierwszego (usługi, zieleń urzędzona). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) apartoteli i condohoteli.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleń urzędzona zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne rodzaje działalności.</p>
			4. Naruszenie zasad sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego – koncentrując się na kultywacji dekonstruktywnych założeń planistycznych w planie nie zaplanowano żadnych dopuszczonych usług, jakie można by było na terenie objętym projektem MPZP realizować. Ustalono mętne i nieokreślone żadną definicją kryterium zabudowy regulację „usług nieuciążliwych”. Zapis §11.1 i 5 unicestwia jakąkolwiek racjonalną możliwość zabudowy	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Na terenie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych z wyjątkiem: usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego; usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami; turystyki w formie apartoteli i condohoteli. Usługi nieuciążliwe zostały</p>

			do zieleni urządzonej oraz „usług nieuciążliwych”.					zdefiniowane jako: „działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie, niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny”. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereformowano definicję usług nieuciążliwych.
			5. Wójt Gminy pomija fakt, że definicja „usług uciążliwych” sposób i kryteria jej ustalania była wielokrotnie przedmiotem rozważań sądów administracyjnych wiążących tę kwestię z regulacjami prawnymi w kontekście środowiska naturalnego.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  W projekcie planu nie zawarto definicji „usług uciążliwych” do której odnosi się wnoszący uwagę. Po wyłożeniu planu doprecyzowana i przereformowana została natomiast definicja usług nieuciążliwych.
			6. Podwójne standardy wyłącznie ze względu na adresata MPZP (właściciela terenu), prześladowczy charakter działania Wójt Gminy – Wójt kieruje się innymi kryteriami sporządzania planu miejscowego obejmującego teren wnioskodawcy i innych np. uchwalonych już MPZP obejmujących tereny własne Gminy, bądź takie o które Gmina aktywnie zabiega.  Wójt Gminy oficjalnie twierdzi, że w jej wizji tereny będące wówczas własnością WDR powinny być zagospodarowane jako tereny zabudowy jednorodzinnej, a forsuje MPZP o zupełnie innych założeniach będący również w zupełnej opozycji do będącego w trakcie	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Ponadto Wójt Gminy analizuje i dostosowuje działania planistyczne, jak i zakres ustaleń indywidualnie dla każdego sporządzanego planu m.in. w nawiązaniu do wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności,

			procedury planistycznej nowego Studium dla Gminy Michałowice.					potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i jest to zgodne z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereklamowano definicję usług nieuciążliwych.
			<p>7. Brak uzasadnienia dla ograniczenia prawa własności – projekt planu jest niezgodny z przepisami w szczególności z powodu absolutnego braku uzasadnienia dla premedytowanego naruszenia prawa własności przez jego ograniczenie w zakresie:</p> <p>a) efektywności ustalonej zasady w zestawieniu z ograniczeniami nakładanymi na właściciela obszaru objętego projektem planu, które to ograniczenia nie mogą być w sposób zadowalający wynagrodzone,</p> <p>b) braku uzasadnienia, z którego wynikałoby że procedowany projekt planu jest częścią działania w zakresie ochrony interesu publicznego,</p> <p>c) informacji jaki jest cel forsowania projektu planu i jakie są założone skutki jego uchwalenia.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Zarzut braku zgodności z przepisami prawa z powodu naruszenia prawa własności, w tym z wprowadzeniem stosownych ograniczeń, jest nieuzasadniony. W rzeczywistości wnoszący uwagę zgłasza zarzuty do celowości (racjonalności) czy słuszności dokonywanych w planie rozstrzygnięć, a nie do jego zgodności z prawem.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy (Wójt) bierze pod uwagę szereg wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie tylko prawo własności i potrzeby interesu publicznego, ale również m.in. wymagania tańd przestrzennego i inne aspekty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”. W związku z tym ustawa zakłada wprost możliwość ingerencji w sferę prawa własności.</p>

								Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.
			8. Brak rzetelnego (jakiegokolwiek?) oszacowania skutków finansowych uchwalenia planu – ignorowanie przez Wójt Gminy okoliczności niegospodarnego generowania jej działaniem kolejnych roszczeń odszkodowawczych na zasadach określonych w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze strony właścicieli.  Podejmowane są próby manipulacji zapisami projektowanych planów w taki sposób, aby sprawiały one pozór ustaleń planistycznych umożliwiających sensowne zagospodarowanie danego obszaru.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.  Do projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.  Formułowane w projekcie planu ustalenia są jasne, klarowne i jednoznaczne - zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami techniki prawodawczej.
			9. Projekt planu jest zdezaktualizowany – w części działki 560/15 została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź

			<p>budowę, zgodnie z którą na działce można posadowić obiekt typu aparthotel. A zatem rodzaj obiektu zakazany w projekcie planu.</p>					<p>nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Plan miejscowy nie ma mocy anulowania wydanych prawomocnych decyzji. Jednak nie musi podtrzymywać ich ustaleń i możliwości kontynuacji określonych w nich form zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 36 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje natomiast konieczność wypłaty odszkodowań (lub innej rekompensaty dla właściciela nieruchomości) jeśli „w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”.</p>
			<p>10. Niezgodność projektu planu z ze Studium – założenia projektu planu dyskwalifikują ten obszar w kontekście funkcji zdefiniowanej w studium jako obszaru będącego „głównym ośrodkiem usługowo – mieszkaniowym jako priorytetowy wraz z Komorowem oraz wzdłuż trasy kolejki WKD”.</p>	<p>Cały obszar planu</p>	<p>Cały obszar planu</p>	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Oznaczenie „obszarów priorytetowych”, o których mowa w uwadze należy do „ustaleń ogólnych studium - strategii tworzenia możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności wizerunku Gminy”. Miejscowość Reguły, a w szczególności rejon przystanku WKD to jeden z głównych ośrodków usługowo-mieszkaniowych. W ustaleniach szczegółowych studium dla terenu objętego projektem planu (oznaczonego symbolem UZ - tereny usług i zieleni urządzonej) doprecyzowano następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra</li> </ul>

							<p>konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;</p> <p>-hotele;</p> <p>-tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;</p> <p>-tereny zieleni urządzonej;</p> <p>-zieleni izolacyjna, lasy i zadrzewienia;</p> <p>-wody płynące i zbiorniki wodne;</p> <p>-sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.</p> <p>W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.</p>
		<p>11. Niezgodność projektu planu z ze Studium – w planie przyjęto zakazy lub ograniczenia sprzeczne bądź wykraczające poza wytyczne Studium. Np. wykluczenie powstania takich obiektów jak: 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 .</p> <p>Każda z wymienionych powyżej funkcji w świetle zaproponowanego zapisu projektu planu będzie traktowana jako usługa uciążliwa generująca uciążliwość poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. W planie dopuszczono usługi (odniesiono się do klas z poziomu pierwszego zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym plan umożliwi realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:</p> <p>-usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego),</p> <p>-usług rzemieślniczych,</p> <p>-usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym zakazano apartoteli i condohoteli),</p> <p>-usług gastronomii,</p> <p>-usług zdrowia i pomocy społecznej,</p>

								<ul style="list-style-type: none"> <li>-usług nauki,</li> <li>-usług edukacji,</li> <li>-usług sportu i rekreacji,</li> <li>-usług kultury i rozrywki,</li> <li>-usług kultu religijnego,</li> <li>-usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,</li> <li>-usług biurowych i administracji.</li> </ul> Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereklamowano definicję usług nieuciążliwych.
		<p>12. Paradoks dwóch planów zagospodarowania – wnoszący uwagę wyraża wątpliwość jak można uchylać nowy plan, skoro obowiązuje przecież plan z 2020 r., a Gmina i Wójt Gminy twierdzą, że tamten plan jest bardzo dobry. Te fakty wskazują, że nie o ład planistyczny tu chodzi i nie o określenie wieloletniej strategii rozwoju gminy, ale o zwykłe doraźne i przyszłe interesy Wójt Gminy oraz jej środowiska.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt gminy korzysta z uprawnienia dającego możliwość kształtowania polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym doprecyzowania wybranych ustaleń planistycznych w formie nowego planu miejscowego (sporządzonego na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p>	
		<p>13. Brak interesu Gminy w działaniach Wójta Gminy – Wszystkie wieloletnie działania Wójt Gminy wycelowane w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela nie są przypadkowe i wykraczają daleko poza władztwo planistyczne Gminy oraz działanie w jej interesie.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Wójt Gminy sporządza obecnie kilkanaście planów na terenie gminy, zarzut wycelowania działań w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela jest bezpodstawny.</p>	

## II WYŁOŻENIE

1.	2023-04-16	<b>Osoba fizyczna</b>	<p>1. Zapis w uchwale: „na obszarze objętym sporządzonym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów”.</p> <p>Proponowana zmiana: „na obszarze objętym sporządzam planem miejscowym występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym tj: szpaler drzew przy ulicy Wiejskiej, w związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym wymaga wprowadzenie o ustaleń planu osobnych zapisów zapewniających ochronę szpalerów drzew przy ulicy Wiejskiej”.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W uchwale (tekście planu) nie występuje wskazany zapis. W obowiązującym planie miejscowym z 2020 r. nie ustanowiono ochrony ww. szpaleru. Ponadto wskazany szpaler w ul. Wiejskiej położony jest częściowo poza obszarem planu.
			<p>2. Zapis §11 pkt 3 w brzmieniu: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami” Należy zmienić na: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami <b>zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich</b></p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Zaproponowany zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej. Pojęcia: obiektów hotelarskich i hoteli są zdefiniowane w przepisach odrębnych podobnie jak inne użyte w tekście planu sformułowania – nie wskazane jest odwoływanie się wprost do ustaw, w których są one zdefiniowane.



		<p><b>oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.”</b> Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.</p>					
		<p>3. Zapis §11 pkt 6 w brzmieniu: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej” Zmienić na: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej <b>wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU”</b> Umieszczanie budowli lub dróg wewnętrznych dla tak dużego terenu (faktycznie ulic) w bezpośredniej bliskości zabudowy jednorodzinnej spowoduje znaczna uciążliwość dla aktualnych mieszkańców i pogorszy jakość ich życia.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowane odwołanie w tekście planu miejscowego do terenów M i MU (oznaczonych tak obecnie w sąsiadującym planie miejscowym) jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Obszar planu nie graniczy z terenem MU. Ponadto szczegółowe zasady realizacji obiektów i urządzeń takich jak: infrastruktura techniczna, garaże, parkingi i inne podobne uregulowane jest przepisami odrębnymi.
		<p>4. Zapis §11 pkt 7 lit. d w brzmieniu: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności” Należy zmienić na: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowana zmiana byłaby niezgodna z zasadami techniki prawodawczej. W projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna zdefiniowana jest jako teren biologicznie czynny (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa

			roślinności, <b>pokrycia takie nie są wliczane do powierzchni biologicznie czynnej</b>					budowlanego) i powinna być ona liczona zgodnie z zasadami tam określonymi. Zgodnie z prawem budowlanym jako teren biologicznie czynny liczy się m.in. 50% powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin takich jak np. tarasy, stropodachy.
			5. Zapis §11 pkt 12 lit. b w brzmieniu: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług” Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż <b>4</b> miejsca parkingowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług <b>i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy</b> ”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W wyłożonym projekcie planu nie ma wspomnianego w uwadze zapisu. Po pierwszym wyłożeniu zmieniono jego brzmienie na „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde <b>rozpoczęte</b> 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług”.
2.	2023-04-18	<b>Osoba fizyczna</b>	Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 1 1. Zapis w uchwale: „na obszarze objętym sporządzonym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów”.  Proponowana zmiana: „na obszarze objętym sporządzam planem miejscowym występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym tj:	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W uchwale (tekście planu) nie występuje wskazany zapis. W obowiązującym planie miejscowym z 2020 r. nie ustanowiono ochrony ww. szpaleru. Ponadto wskazany szpaler w ul. Wiejskiej położony jest częściowo poza obszarem planu.

		szpaler drzew przy ulicy Wiejskiej, w związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym wymaga wprowadzenie o ustaleń planu osobnych zapisów zapewniających ochronę szpalerów drzew przy ulicy Wiejskiej”.					
		2. Zapis §11 pkt 3 w brzmieniu: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami” Należy zmienić na: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami <b>zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.</b> ” Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwz ględnio na</b>	Zaproponowany zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej. Pojęcia: obiektów hotelarskich i hoteli są zdefiniowane w przepisach odrębnych podobnie jak inne użyte w tekście planu sformułowania – nie wskazane jest odwoływanie się wprost do ustaw, w których są one zdefiniowane.
		3. Zapis §11 pkt 6 w brzmieniu: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej” Zmienić na: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwz ględnio na</b>	Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowane odwołanie w tekście planu miejscowego do terenów M i MU (oznaczonych tak obecnie w sąsiadującym planie miejscowym) jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Obszar planu nie graniczy z terenem MU. Ponadto szczegółowe zasady realizacji obiektów i urządzeń takich jak: infrastruktura techniczna, garaże, parkingi i inne podobne uregulowane jest przepisami odrębnymi.

			rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej <b>wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU</b> Umieszczanie budowli lub dróg wewnętrznych dla tak dużego terenu (faktycznie ulic) w bezpośredniej bliskości zabudowy jednorodzinnej spowoduje znaczna uciążliwość dla aktualnych mieszkańców i pogorszy jakość ich życia.					
			4. Zapis §11 pkt 7 lit. d w brzmieniu: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności” Należy zmienić na: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności, <b>pokrycia takie nie są wliczane do powierzchni biologicznie czynnej</b> ”	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowana zmiana byłaby niezgodna z zasadami techniki prawodawczej. W projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna zdefiniowana jest jako teren biologicznie czynny (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego) i powinna być ona liczona zgodnie z zasadami tam określonymi. Zgodnie z prawem budowlanym jako teren biologicznie czynny liczy się m.in. 50% powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin takich jak np. tarasy, stropodachy.
			5. Zapis §11 pkt 12 lit. b w brzmieniu: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług” Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług <b>i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy</b> ”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W wyłożonym projekcie planu nie ma wspomnianego w uwadze zapisu. Po pierwszym wyłożeniu zmieniono jego brzmienie na „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde <b>rozpoczęte</b> 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług”.
3.	2023-04-19	<b>Osoba fizyczna</b>	Wnosi o wprowadzenie wybranych elementów osiedla mieszkaniowego: 1. Sklep spożywczy bez możliwości	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Wyłożony projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji osiedla mieszkaniowego. Ponadto projekt planu obejmuje teren prywatnej działki i nie

			<p>sprzedaży alkoholu, samoobsługowy z 2 lub 3 kasami ze stanowiskami siedzącymi dla kasjerek i kasjerów – w sytuacji stworzenia osiedla z blokami mieszkalnymi.</p> <p>2. Wnosi o to by na osiedlu była cukiernia z ciastkami i lodami, stoliki w środku cukierni i na zewnątrz w ogródku, aby zjeść na miejscu słodkie wyroby.</p> <p>3. Proponuje aby na osiedlu były szerokie alejki dla spacerowiczów, ławki z oparciami, zieleń drzewa i krzewy ozdobne.</p> <p>4. Wnosi o plac zabaw dla dzieci, ogrodzony z furtką samozamykającą się, aby nie weszły zwierzęta.</p>				<b>na</b>	przeznacza tego obszaru na funkcje usług publicznych. W związku z powyższym plan nie może na tym terenie nakazać realizacji ww. obiektów.
4.	2023-04-20	<b>Joanna Chilarska Radna Gminy Michałowice</b>	<p>Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 1</p> <p>1. Zapis w uchwale: „na obszarze objętym sporządzonym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów”.</p> <p>Proponowana zmiana: „na obszarze objętym sporządzam planem miejscowym występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym tj: szpaler drzew przy ulicy Wiejskiej,</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W uchwale (tekście planu) nie występuje wskazany zapis. W obowiązującym planie miejscowym z 2020 r. nie ustanowiono ochrony ww. szpaleru. Ponadto wskazany szpaler w ul. Wiejskiej położony jest częściowo poza obszarem planu.

		<p>w związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w planie miejscowym wymaga wprowadzenie o ustaleń planu osobnych zapisów zapewniających ochronę szpalerów drzew przy ulicy Wiejskiej”.</p>					
		<p>2. Zapis §11 pkt 3 w brzmieniu: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami” Należy zmienić na: „zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami <b>zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.</b>” Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Zaproponowany zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej. Pojęcia: obiektów hotelarskich i hoteli są zdefiniowane w przepisach odrębnych podobnie jak inne użyte w tekście planu sformułowania – nie wskazane jest odwoływanie się wprost do ustaw, w których są one zdefiniowane.</p>
		<p>3. Zapis §11 pkt 6 w brzmieniu: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej” Zmienić na: „możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowane odwołanie w tekście planu miejscowego do terenów M i MU (oznaczonych tak obecnie w sąsiadującym planie miejscowym) jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Obszar planu nie graniczy z terenem MU. Ponadto szczegółowe zasady realizacji obiektów i urządzeń takich jak: infrastruktura techniczna, garaże, parkingi i inne podobne uregulowane jest przepisami odrębnymi.</p>

			<p>infrastruktury technicznej <b>wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU</b></p> <p>Umieszczanie budowli lub dróg wewnętrznych dla tak dużego terenu (faktycznie ulic) w bezpośredniej bliskości zabudowy jednorodzinnej spowoduje znaczna uciążliwość dla aktualnych mieszkańców i pogorszy jakość ich życia.</p>					
			<p>4. Zapis §11 pkt 7 lit. d w brzmieniu: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności”</p> <p>Należy zmienić na: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności, <b>pokrycia takie nie są wliczane do powierzchni biologicznie czynnej</b>”</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Brak możliwości uwzględnienia uwagi w zaproponowanej treści. Zaproponowana zmiana byłaby niezgodna z zasadami techniki prawodawczej. W projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna zdefiniowana jest jako teren biologicznie czynny (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego) i powinna być ona liczona zgodnie z zasadami tam określonymi. Zgodnie z prawem budowlanym jako teren biologicznie czynny liczy się m.in. 50% powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin takich jak np. tarasy, stropodachy.
			<p>5. Zapis §11 pkt 12 lit. b w brzmieniu: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług”</p> <p>Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług <b>i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy</b>”.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W wyłożonym projekcie planu nie ma wspomnianego w uwadze zapisu. Po pierwszym wyłożeniu zmieniono jego brzmienie na „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde <b>rozpoczęte</b> 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług”.
5.	2023-04-24	<b>Willa Developer Reguły Sp. z o.o.</b>	1. Podtrzymuje i ponawia uwagi poprzednio złożone do projektu planu.	Działka 560/15	Część terenu 1U-ZP	-	-	Podtrzymano stanowisko zajęte w rozpatrzeniu uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia. Złożone w trakcie pierwszego wyłożenia uwagi przedstawione były w sposób mocno

		(dalej WDR)						rozbudowany, zawiły i miejscami niejednoznaczny. Stąd, w niektórych przypadkach, problematyczne było zrozumienie podstawowej intencji uwagi. Ponadto uwagi nie były sformułowane w formie jednoznacznego postulatu, nie odwoływały się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Niemożliwe było rozstrzygnięcie ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto <b>kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu</b> , wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą się do ustaleń projektu planu.
			2. Wnosi o dopisanie w pkt projektu planu zapisu o treści: „§ 15.A) Postanowienia uchwały powstają bez wpływu na prawa osób wynikające z decyzji wydanych przed dniem wejścia w życie uchwały.”	Działka 560/15	Część terenu 1U-ZP	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Zaproponowany zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej. Wymienione w uwadze kwestie regulują przepisy odrębne wyższego rzędu.
6.	2023-04-24	<b>Morrigan Investments Limited</b>	1. Oponuje przeciw przyjętej w zarządzeniu Nr 42/2023 Wójta Gminy Michałowice z dnia 10 lutego 2023 r. metodzie odnoszenia się do uwag wniesionych do projektu planu, w postaci jednobrzmiącego zapisu: „Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. Uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi”  Ustawa o planowaniu rozgranicza pojęcia „wniosku” i „uwagi” a zatem zarzut,	Działka 560/14	Część terenu 1U-ZP	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto <b>kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu</b> , wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą się do ustaleń projektu planu. Ponadto w tabeli z rozstrzygnięciem uwag z pierwszego wyłożenia użyto sformułowania



		że uwaga nie jest sformułowana w formie wniosku jest w świetle ustawy bezsensowny.					„Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku”. Celowo zastosowano pojęcie „postulat/wniosek” wskazując na potoczne znaczenie tych słów. Zatem w żadnym wypadku nie można tego sformułowania traktować jednoznacznie z pojęciem „wniosku” składanego w procedurze sporządzania planu (o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
		2. Uwagi wniesione przez Willa do poprzedniej wersji projektu m.p.z.p. odnoszą się do przyjętej koncepcji planistycznej zakładającej zmarginalizowanie ogromnego terenu w centrum gminy, wbrew wskazaniu jego intensywnego zagospodarowania w studium (sprzeczność z definiowanym w ustawie „zrównoważonym rozwojem”, naruszeniu praw właściciela tego gruntu do zabudowy poprzez wprowadzenie restrykcyjnych ograniczeń (podporządkowanie rzekomemu „interesowani publicznemu”), zdeterminowania przeznaczenia gruntu pomimo braku koncepcji zagospodarowania tej części Michałowic (sprzeczność z definiowanym w ustawie „ładem przestrzennym”). Wszystkie zgłoszone wcześniej uwagi zachowują aktualność.	Działka 560/14	Część terenu 1U-ZP	-	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Koncepcja planistyczna zawarta w projekcie planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium dla danego obszaru. W ustaleniach szczegółowych studium dla terenu objętego projektem planu (oznaczonego symbolem UZ -tereny usług i zieleni urządzonej) określono następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenów: -objekty 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 objekty sportowo-rekreacyjne; -tereny zieleni urządzonej; -zieleni izolacyjna, lasy i zadrzewienia; -wody płynące i zbiorniki wodne; -sieci, objekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami. Ponadto na terenie tym ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania: -maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8; -maksymalna wysokość budynków – 12 m;

								<p>-minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.</p> <p>Z zapisów Studium nie wynika zatem wskazanie ww. terenu pod „intensywne zagospodarowanie”.</p> <p>Dla terenu 1.U-ZP ustalono w planie zgodnie ze Studium przeznaczenie oraz zastosowano maksymalne (określone w Studium) wskaźniki zagospodarowania.</p> <p>W przypadku projektu planu miejscowego nie ma też miejsca naruszenie zasad zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z zasadami prowadzenia zrównoważonego rozwoju jak i dbania o ład przestrzenny, przy kształtowaniu przestrzeni, należy tworzyć harmonijną całość, uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, a także integrować działania polityczne, gospodarcze i społeczne, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. W projekcie planu uwzględniono te aspekty umożliwiając komercyjne zagospodarowanie terenu (zgodnie z ustaleniami Studium), ale również z uwzględnieniem uwarunkowań i w nawiązaniu do charakteru krajobrazu, w którym dany obszar jest położony. Na terenach sąsiadujących z projektem planu i położonych w jego otoczeniu występują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-nieurządzone tereny zieleni (przeznaczone w planach miejscowych i Studium pod powiększenie parku) o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%);</li> <li>-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni przyrodniczo aktywnej na poziomie 70%;</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>-tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%;</p> <p>-tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy mieszkaniowo-usługowej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.</p> <p>Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1575/12, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gminy ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów (art. 4 u.p.z.p.), w konsekwencji ograniczając sposób wykonywania prawa własności. Organy planistyczne uchwalając plan, nie naruszają więc norm ogólnych regulujących prawo własności, choć oczywiście ingerują w samo prawo własności i interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności. Ustalenia planu natomiast nie ingerują w prawo własności, gdyż nieruchomości w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.</p>
		<p>2. Jest sprzeczne z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przygotowanie projektu planu wobec zastrzeżeń co do aktualności Studium. Ponieważ w uzasadnieniu nowej wersji projektu planu władze gminy dostrzegają częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, to „nieaktualność Studium”, to nie może być naprawiana poprzez zmianę planu – niezgodną ze studium. Najpierw należy</p>	<p>Działka 560/14</p>	<p>Część terenu 1U-ZP</p>	-	-	<p>Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto <b>kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu</b>, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą</p>

		dokonać zmian studium co w sposób oczywisty wynika z art. 20 ustawy o planowaniu.					się do konkretnych ustaleń projektu planu. Uwaga odnosi się do uzasadnienia do projektu planu oraz do wspomnianej w nim „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (załącznik do uchwały Nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r.) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzenie częściowej nieaktualności Studium nie jest jednoznaczne z brakiem możliwości uchwalania na jego podstawie planów miejscowych. Projekt planu miejscowego nie stanowi formy „naprawiania” Studium.
		3. Użytkownik wieczysty zwraca uwagę na paradoks związany z wiarą gminy w uwzględnienie skargi do NSA na uchylenie poprzedniego planu (uchwała Rady Gminy Michałowice nr XXVI/312/2022 z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2”). Jeśli NSA oddali skargę, to wnioskodawca wobec tak rygorystycznego, jak w projekcie m.p.z.p. ograniczenia możliwości zagospodarowania będzie rozpatrywał równoprawną drogę skompensowania utraty wartości gruntu w kontekście postanowień m.p.z.p. z 2002 r.	Działka 560/14	Część terenu 1U-ZP	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto <b>kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu</b> , wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą się do ustaleń projektu planu. Uwaga odnosi się do procedury innego planu miejscowego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Michałowice, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, obejmują ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
2. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) – zadania własne Gminy Michałowice, zapisane w niniejszym planie, obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz budowę gminnych dróg publicznych.
3. Inwestycje należące do zadań własnych Gminy Michałowice będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice lub ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
4. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych wyżej inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Michałowice

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY MICHAŁOWICE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły sporządzono na podstawie uchwały Nr XLII/459/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły.

Planem objęto teren o powierzchni ok. 5,47 ha, położony między ul. Wiejską a linią Warszawskiej Kolei Dojazdowej WKD. Granice planu ustalono w sposób pozwalający na wyodrębnienie spójnego obszaru, wyróżniającego się od sąsiednich terenów obecnym charakterem i docelowym przeznaczeniem, określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.

Zgodnie ze Studium cały obszar stanowi jeden teren funkcjonalny – teren usług i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem UZ. Na tym terenie Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określa m.in. obiekty i zespoły usługowe, centra konferencyjne, rozrywkowe i kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, tereny, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, hotele i zieleń, zarówno w formie urządzonej, jak i realizowaną jako lasy, zadrzewienia, zbiorniki wodne czy zieleń rekreacyjną. Studium dopuszcza przeznaczenie terenów także na cele obiektów handlu detalicznego lub zespołów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B”, uchwalony Uchwałą Nr XXVI/312/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 4 grudnia 2020 r. W obowiązującym planie miejscowym niemal cały obszar planu przeznaczono na cele zabudowy usługowej i zieleni urządzonej. Dopuszczony profil usług na tym terenie obejmuje sport, rekreację, oświatę, edukację, w tym ośrodek konferencyjno-szkoleniowy, odnowę biologiczną i rehabilitację, kulturę, ochronę zdrowia i opiekę społeczną i gastronomię. W obowiązującym planie na terenie usług i zieleni urządzonej zakazano realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży oraz usług hotelarskich w formie apartamentów mieszkaniowych (aparthoteli). Działkę 560/13 wydzielono jako fragment drogi publicznej klasy dojazdowej. Na południu, wzdłuż torów WKD, wydzielono ciąg pieszo-jezdny.

Obecnie teren jest zainwestowany w niewielkim stopniu. W północno-wschodniej części obszaru zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek mieszkalny. Poza nim na terenie wzniesiono niewielki budynek biurowy i obiekty związane z obsługą rolnictwa, w tym szklarnie, magazyny i budynek produkcyjny. Na wydzielonej działce nr 560/15 29.05.2020 r. wydana została Decyzja Nr 745/2020 o pozwoleniu na budowę budynku hotelowego jednogwiazdkowego „Aparthotel”. Większość terenu stanowią jednak otoczone zadrzewieniami tereny pól uprawnych. Od północnego-zachodu obszar graniczy z rzeką Regułą. W jego granicach nie znajdują się obiekty

objęte formami ochrony przyrody lub ochrony zabytków, bądź ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla obszaru tego od 2002 roku obowiązywał plan miejscowy, który przeznaczał ww. obszar oznaczony symbolem 13U pod tereny działalności gospodarczej „o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo – produkcyjnym (magazyny, usługi, handel, produkcja nieuciążliwa, biura)”. Plan ten dopuszczał możliwość dość intensywnego zagospodarowania terenu, gdyż ustalał, że dla każdej wydzielonej działki, co najmniej 20% powierzchni terenu winno być biologicznie czynne, nie ustalając jednocześnie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, czy powierzchni zabudowy. To na podstawie tego planu wydane zostało w 2020 r. pozwolenie na budowę na „Aparthotel”.

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 Studium określono również wskaźniki zagospodarowania na mniej intensywne (niż w planie z 2002 r.): maksymalną intensywność zabudowy jako 0,8, a minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%.

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 grudniu 2020 roku uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B” (Uchwała Nr XXVI/312/2020). 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” zależy 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 Nr XXVI/312/2020 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 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 należały:

- dodanie do treści planu rozszerzonej definicji apartamentów mieszkaniowych „aparthoteli”,
- doprecyzowanie zapisów dotyczących zasad realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- skorygowanie oczywistej omyłki polegającej na podwójnym wprowadzeniu w słowniku pojęć definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Na chwilę obecną Naczelny Sąd Administracyjny nie zajął stanowiska w tej sprawie. W sytuacji, gdyby obowiązujący plan miejscowy z 2020 r. został w całości unieważniony „powróci” dla tego obszaru plan z 2002 r.

W związku z powyższym uchwałą Nr XLII/459/2022 Rada Gminy Michałowice zadecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły. Uchwała miała 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 są zgodnie z nowymi standardami stosowania symboli, nazw i oznaczeń graficznych.

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zakłada podobne (zgodne ze Studium) przeznaczenie co plan z 2020 r. choć jego konstrukcja wygląda nieco odmiennie ze względu na konieczność dostosowania do nowego rozporządzenia. Na wyznaczonym terenie 1.U-ZP jako przeznaczenie terenu określono „usługi lub zieleń urządzoną” oraz zastosowano maksymalne (dopuszczone w Studium) wskaźniki

zagospodarowania. W planie ograniczono w pewnym stopniu katalog możliwych usług wprowadzając zakaz realizacji usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, usług turystyki w formie apartotelu i condotelu. Dopuszczono również realizację wyłącznie usług nieuciążliwych. W odróżnieniu od planu z 2020 r. w uchwale m.in.: zawarto definicję „aparthotelu i condotelu”, dopuszczono szerszy katalog usług (wszystkie wymienione w rozporządzeniu jako tereny usług, za wyjątkiem ograniczeń o których wspomniano powyżej), nie wprowadzono ograniczeń dla realizacji budynków gospodarczych i garaży, zastosowano bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania: wysokość zabudowy ustalono na 12 m (plan z 2020 r. zakładał 10 m), maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 (plan z 2020 r. zakładał 0,3), maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% (plan z 2020 r. zakładał 30%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% (plan z 2020 r. zakładał 60%).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne została uzyskana w poprzednich procedurach planistycznych.

#### **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Planem miejscowym objęto zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, wyróżniającą się spośród otaczających terenów zarówno obecnym charakterem, jak i docelową funkcją. W planie miejscowym precyzyjnie określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. W celu uniknięcia konfliktów przestrzennych i niezgodności przyszłych inwestycji z wytycznymi studium gminy, w planie ograniczono powierzchnię sprzedaży ewentualnych budynków handlowych oraz zakazano wprowadzenia niektórych rodzajów obiektów usługowych. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji

budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;

- 2) **wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg, oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych lub ogrodach deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu tak zwanej wody szarej oraz stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności.

Uwzględnienie wymagań w zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń – na obszarze nie występują grunty leśne, a dla gruntów klas chronionych, przeznaczonych w planie miejscowym na cele nierolnicze, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne w poprzednich procedurach planistycznych;

- 3) na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;

- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska. Wymagania w zakresie **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono przez

ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę działek położonych w granicach istniejącego, zwartego obszaru zabudowy, w sąsiedztwie przystanku WKD. W planie miejscowym umożliwiono realizację zabudowy o większej intensywności niż przewidziana w dotychczas obowiązującym planie z 2020 r. Obniżono również minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy. Przewidziano też rozszerzenie katalogu możliwych do realizacji usług względem planu z 2020 r.;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez wprowadzenie zmian względem dotąd obowiązującego planu z 2020 r., polegających na m.in. zwiększeniu intensywności zabudowy, obniżeniu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, zwiększeniu maksymalnej powierzchni zabudowy oraz rozszerzeniu katalogu usług, możliwych do zrealizowania na podstawie nowego planu miejscowego;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Michałowice, można było składać w terminie do 17 czerwca 2022 r. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do

publicznego wglądu: w dniach od 14 grudnia 2022 r. do 5 stycznia 2023 r. oraz w dniach od 15 marca do 6 kwietnia 2023 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Michałowice oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Michałowice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 15 grudnia 2022 r. (pierwsze wyłożenie) oraz 3 kwietnia 2023 r. (drugie wyłożenie), odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 20 stycznia 2023 r. (pierwsze wyłożenie) oraz do 21 kwietnia 2023 r. (drugie wyłożenie). Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

**10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice;

**11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczony teren zabudowy położony jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Michałowice, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Michałowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjęła uchwałę Nr XV/187/2016 z 20 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

W § 1 tej uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice. W § 2 stwierdzono również potrzebę kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia m.in. pojawiających się nowych potrzeb rozwoju gminy.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Michałowice o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Michałowice.

#### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły wykazała, że uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego może jedynie w niewielkim stopniu wpłynąć na budżet gminy Michałowice i finanse publiczne. W planie miejscowym utrzymano dotąd obowiązujące ustalenia planistyczne w zakresie zasięgu i przeznaczenia poszczególnych terenów funkcjonalnych. Ze względu na zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy w stosunku do obowiązującego dotąd dokumentu z 2020 r., uchwalenie nowego planu miejscowego może przyczynić się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, występujących w przypadku realizacji inwestycji usługowych.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Michałowice do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**