



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 czerwca 2023 r.

Poz. 7396

UCHWAŁA NR LV/574/2023 RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 30 maja 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 2023 r. poz. 977), 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. Uchwala 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. Ilekroć 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, spalnymi 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 teleinformatyki:

- 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 m²;
- 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:
- obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - powłok pneumatycznych lokalizowanych na terenie **1U-ZP**, zgodnych z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2),
 - 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:

- przeznaczenie terenu: usługi lub zieleni urządzonej;
- zakaz realizacji usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;
- zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami;
- zakaz realizacji usług turystyki w formie apartoteli i condohoteli;
- realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 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;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - ustala się stosowanie dachów płaskich lub dachów spadzistych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35°,
 - nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek,
 - 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,
 - dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności,
 - 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,
 - 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,
 - zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- zasady kształtowania zabudowy:
 - nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - 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,
 - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

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 m²;

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 m² 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Michałowice

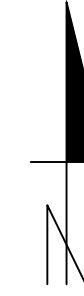
Beata Rycerska



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

Skala 1:1000

0 25 50 100 125 m



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.

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:

- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁUJĄCYCH
- 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 SZCZĘŚCIE SIECIKI ROWEROWE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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.



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LV/574/2023
Rady Gminy Michałowice
z dnia 30 maja 2023 r.



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 LV/574/2023
Rady Gminy Michałowice
z dnia 30 maja 2023 roku

Opracowanie:

URZĄD GMINY MICHAŁOWICE
WIELOOSOBOWE STANOWISKO DS. URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNYCH

Katarzyna Zantonowicz
Karolina Proszowska
Zofia Przetakiewicz-Hanusek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/574/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 30 maja 2023 r.

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 2023 r. poz. 977) 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
I WYŁOŻENIE								
1.	2023-01-04	Osoba fizyczna	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 hotelami zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach ”	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>hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.” Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.</p>					
		<p>2.Zapis §11 pkt 6 w brzmieniu: „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” Zmienić na: „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 wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU” 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>uwaga nieuwz ględnio na</p>	<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. 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 brzmieniu: „liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3” Należy zmienić na:</p>	<p>Działki 560/14, 560/15</p>	<p>Teren 1U- ZP</p>	-	<p>uwaga nieuwz ględnio na</p>	<p>Ewentualna realizacja kondygnacji podziemnych nie wpłynie negatywnie na spójność z kształtem zabudowy istniejącej w Regułach. Zapisy projektu planu uniemożliwiają realizację 4-5 kondygnacji nadziemnych.</p>

			<p>„liczba wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych): nie więcej niż 3” Proponowany zapis pozwoli na zachowanie spójności kształtu zabudowy z istniejącym w Regulach 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>					
			<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 m² powierzchni użytkowej usług” Zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy” 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. 16m²) przy jednoczesnym dużym zapotrzebowaniu na miejsca parkingowe, co może skutkować obstawieniem samochodami sąsiednich ulic – stąd propozycja zapisu. Zwracam uwagę, że brak wystarczającej liczby miejsc postojowych w obiektach</p>	<p>Działki 560/14, 560/15</p>	<p>Teren 1U- ZP</p>	<p>uwaga uwzględniona częściowo</p>	<p>uwaga nieuwzględniona na częściowo</p>	<p>W projekcie planu przerehablowano wskaźniki parkingowe dla funkcji usługowej jednak w innym brzmieniu niż zaproponowane w uwadze.</p>

			usługowych (poza cetrnarami handlowymi) jest praktycznie zasadą a nie sytuacją wyjątkową i należy jej zapobiegać już na etapie planowania.					
2.	2023-01-20	Willa Developer Reguly Sp. z o.o. Al. Jana Pawła II nr 29 05-230 Kobyłka	<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: 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: 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 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 nieruchomość 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	-	-	<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.</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 urządzona). Z kolei wymienione wykluczenia odnoszą się do wybranych pozycji z poziomu trzeciego (usługi handlu hurtowego) oraz drugiego (usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki). Przy</p>

							<p>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 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 do zieleni urządzonej oraz „usług nieuciążliwych”.	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 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”.</p> <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przeredagowano definicję usług nieuciążliwych.</p>
		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	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</p>

		naturalnego.					uwagę. Po wyłożeniu planu doprecyzowana i przereklamowana została natomiast definicja usług nieuciążliwych.
		<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>
		<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>	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</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>					<p>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 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 nieruchomość w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny.</p>
			8. Brak rzetelnego (jakiegokolwiek?) oszacowania skutków finansowych uchwalenia planu – ignorowanie przez Wójt	Cały obszar	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku, nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych w

			<p>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.</p> <p>Podejmowane są próby manipulacji zapisami projektowanych planów w taki sposób, aby sprawiały one pozór ustaleń planistycznych umożliwiających sensowne zagospodarowanie danego obszaru.</p>	planu				<p>projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Do projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Formułowane w projekcie planu ustalenia są jasne, klarowne i jednoznaczne - zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami techniki prawodawczej.</p>
			<p>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.</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>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>	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</p>

							<p>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"> -obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych; -hotele; -tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne; -tereny zieleni urządzonej; -zielen 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. <p>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	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</p>

		<p>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>					<p>Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym plan umożliwia realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego), -usług rzemieślniczych, -usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym zakazano apartoteli i condohoteli), -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. <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 uchwalać 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>

			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.	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. Wójt Gminy sporządza obecnie kilkanaście planów na terenie gminy, zarzut wycelowania działań w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela jest bezpodstawny.
3.	2023-01-20	Morrigan Investments Limited 99 DINGLI STREET Sliema, Republika Malty	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	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Uwaga nie odwołuje się do konkretnych ustaleń przyjętych

			<p>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.</p>	planu			<p>w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi.</p> <p>Ponadto zarzut odnoszący się do 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 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) apartotelu i condotelu.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleni urządzonej zawierają szeroki katalog możliwości określony w poziomie pierwszym, a wykluczenia jedynie pojedyncze, konkretne</p>
--	--	--	---	-------	--	--	---

							<p>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>
		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	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>obszarze planistycznym uzyskać, ale wprowadza całkowicie nieostre i niezdefiniowane kryterium zabudowy w postaci „powstania uciążliwości poza terenem objętym planem”. Proponowana regulacja ma cechy sztywne 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>					<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 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</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>

		środowiskowe.					
		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.	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>
		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	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 planowaniu i zagospodarowaniu</p>

			korzyści z praw właścicielskich do gruntu nie mogą być odpłatnie rekompensowane.					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. 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 nieruchomość 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	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. Oznaczenie „obszarów priorytetowych”, o których mowa w uwadze należy do „ustaleń ogólnych studium - strategii tworzenia możliwości wzajemnie nie konfliktowego rozwoju wszystkich podstawowych form

		<p>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 Reguły jako głównego ośrodka usługowo-mieszkaniowego.</p>					<p>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"> -obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych; -hotele; -tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne; -tereny zieleni urządzonej; -zielen 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. <p>W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.</p> <p>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</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>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, urzędnia 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 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>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 umożliwia realizację następujących usług określonych jako poziom drugi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -usług handlu (z wyjątkiem usług handlu hurtowego), -usług rzemieślniczych, -usług turystyki (realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami, w tym zakazano apartoteli i condohoteli), -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. <p>Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przerezagowano 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</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>

			przyszłych pokoleń".					
			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 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.	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 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)	Morrigan Investments Limited 99	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	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.

	DINGLI STREET Sliema, Republik a Malty	bezprawa 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.					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	-	-	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. 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

							<p>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 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) apartotelu i condohotelu.</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,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							gdyż nieruchomość w dalszym ciągu może być zabudowa w sposób racjonalny. 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

							<p>czym nie zakazano wszystkich usług turystyki, a jedynie realizowanych w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami oraz zakazano (zdefiniowanych w planie) apartotelu i condotelu.</p> <p>W związku z powyższym przeznaczenie terenu – usługi, zieleni urządzonej 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 przedyskutowano definicję usług nieuciążliwych.</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.	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 przedyskutowano definicję usług nieuciążliwych.</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.	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,</p>

							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 odpłacalnie 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. 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. 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</p>

								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 nieruchomość 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 urządzeń 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	-	-	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. 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: -obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych; -hotele; -tereny, urządzenia i obiekty sportowo-

							<p>rekreacyjne; -tereny zieleni urządzonej; -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 wytyczne studium</p>	<p>Cały obszar planu</p>	<p>Cały obszar planu</p>	-	-	<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 umożliwia 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 zakazano apartoteli i condoteli), -usług gastronomii, -usług zdrowia i pomocy społecznej, -usług nauki,</p>

		wskazał w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt. VII SA/Wa 1908/21).					-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 przereagowano 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 przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska — część 2" na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „B" (Mazow. 2020.12745). W związku z powyższym w przypadku uchwalenia	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 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

			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.					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)	Willa Developer Reguly Sp. z o.o. 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 forsuje rozwiązania planistyczne uniemożliwiające racjonalną zabudowę</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

			terenu będącego prywatną własnością.					niewuwzględnienia 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 Wójt 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 niewuwzględnienia 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 przeznaczenia terenu, zwaną dalej "klasą", określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli” natomiast „określenia nazw klas

							<p>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 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) apartoteli 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>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 apartoteli i condohoteli. Usługi nieuciążliwe zostały zdefiniowane jako: „działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych, w budynkach lub na terenie,</p>

							niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny”. Ponadto w projekcie planu (po wyłożeniu) doprecyzowano i przereferowano 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 przereferowana 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 pełnej opozycji do będącego w trakcie procedury planistycznej nowego Studium dla Gminy Michałowice.	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, 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 przereferowano 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 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</p>
--	--	--	---	-------------------	-------------------	---	---	---

							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 nieruchomość 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"> -obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych; -hotele; -tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne; -tereny zieleni urządzonej; -zielen 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.
		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 . 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.	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 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 umożliwia 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 zakazano apartoteli i condohoteli), -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 przeredagowano definicję usług nieuciążliwych.
		12. Paradoks dwóch planów zagospodarowania – wnoszący uwagę	Cały obszar	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nie jest sformułowana w formie jednoznacznego postulatu/wniosku. Nie odwołuje

			wyraża wątpliwość jak można uchwalać 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 Wójta Gminy oraz jej środowiska.	planu				się do konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie planu. Brak możliwości rozstrzygnięcia ws. uwzględnienia bądź nieuwzględnienia uwagi. 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).
			13. Brak interesu Gminy w działaniach Wójta Gminy – Wszystkie wieloletnie działania Wójta Gminy wycelowane w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela nie są przypadkowe i wykraczają daleko poza władztwo planistyczne Gminy oraz działanie w jej interesie.	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. Wójt Gminy sporządza obecnie kilkanaście planów na terenie gminy, zarzut wycelowania działań w jeden obszar planistyczny i jednego właściciela jest bezpodstawny.
II WYŁOŻENIE								
1.	2023-04-16	Osoba fizyczna	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”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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>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 ustalen 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 zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.” Odwołanie do Ustawy ograniczy możliwość kwestionowania definicji w tekście MPZP.</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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>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”</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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

			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 wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU ” 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.					przepisami odrębnymi.
			4. Zapis §11 pkt 7 lit. d w brzmieniu: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających vegetację roślinności” Należy zmienić na: „dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających vegetację roślinności, pokrycia takie nie są wliczane do powierzchni biologicznie czynnej ”	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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 vegetację 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 ² powierzchni użytkowej usług” Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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 rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej usług”.

			użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy ".					
2.	2023-04-18	Osoba fizyczna	<p>Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 1</p> <p>1. Zapis w uchwale:</p> <p>„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:</p> <p>„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	-	uwaga nieuwzględniona	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”</p> <p>Należy zmienić na:</p> <p>„zakaz realizacji usług turystyki w obiektach innych niż obiekty hotelarskie będące hotelami zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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>usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.” 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 wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU” 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	-	uwaga nieuwzględniona	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</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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

			dachowych zapewniających vegetację roślinności, pokrycia takie nie są wliczane do powierzchni biologicznie czynnej ”					(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 vegetację 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 ² powierzchni użytkowej usług” Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy ”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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 rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej usług”.
3.	2023-04-19	Osoba fizyczna	Wnosi o wprowadzenie wybranych elementów osiedla mieszkaniowego: 1. Sklep spożywczy bez możliwości sprzedaży alkoholu, samoobsługowy z 2 lub 3 kasami ze stanowiskami siedzącymi dla kasjerek i kasjerów – w sytuacji stworzenia osiedla z blokami mieszkalnymi. 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. 3. Proponuje aby na osiedlu były szerokie alejki dla spacerowiczów, ławki z oparciami, zieleń drzewa i krzewy ozdobne. 4. Wnosi o plac zabaw dla dzieci, ogrodzony z furtką samozamykającą się, aby nie weszły zwierzęta.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	Wyłożony projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji osiedla mieszkaniowego. Ponadto projekt planu obejmuje teren prywatnej działki i nie przeznaczają tego obszaru na funkcje usług publicznych. W związku z powyższym plan nie może na tym terenie nakazać realizacji ww. obiektów.
4.	2023-	Joanna	Treść uwagi identyczna jak uwagi nr 1	Cały obszar	Cały obszar	-	uwaga	W uchwale (tekście planu) nie występuje

04-20	Chilarska Radna Gmina Michałowice	<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>	planu	planu		niewzględnie	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 zgodnie z definicją z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga niewzględnie	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>turystycznych.” 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, dojeżdż i 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, dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie poza obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy graniczącym z terenami M i MU” 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	-	uwaga nieuwz ględnio na	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 roślinności, pokrycia takie nie są</p>	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwz ględnio na	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

			wliczane do powierzchni biologicznie czynnej”					z zasadami tam określonymi. Zgodnie z prawem budowlanym jako teren biologicznie czynny liczy się m.in. 50% powierzchni zapewniających naturalną vegetację 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 m2 powierzchni użytkowej usług” Należy zmienić na: „nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy”.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	uwaga nieuwzględniona	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 rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej usług”.
5.	2023-04-24	Willa Developer Reguly Sp. z o.o. (dalej WDR)	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 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 kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu , 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:	Działka 560/15	Część terenu 1U-	-	uwaga nieuwzględniona	Zaproponowany zapis jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej.

			„§ 15.A) Postanowienia uchwały powstają bez wpływu na prawa osób wynikające z decyzji wydanych przed dniem wejścia w życie uchwały.”		ZP		głędnio na	Wymienione w uwadze kwestie regulują przepisy odrębne wyższego rzędu.
6.	2023-04-24	Morrigan Investments Limited	<p>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”</p> <p>Ustawa o planowaniu rozgranicza pojęcia „wniosku” i „uwagi” a zatem zarzut, że uwaga nie jest sformułowana w formie wniosku jest w świetle ustawy bezsensowny.</p>	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 kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu , 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 „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	Działka 560/14	Część terenu 1U-ZP	-	uwaga nieuwzględniona	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: -obiekty i zespoły usługowe (w tym służące celom publicznym, jak placówki naukowe i edukacyjne, opiekuńczo-lecznicze i oświatowe), a

			<p>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.</p>				<p>także centra konferencyjne, rozrywkowe, kulturalne wraz z układem ulic lokalnych i dojazdowych, a także tereny parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych i podziemnych;</p> <ul style="list-style-type: none">-hotele;-tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;-tereny zieleni urządzonej;-zielen 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. <p>Ponadto na terenie tym ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none">-maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,8;-maksymalna wysokość budynków – 12 m;-minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%. <p>Z zapisów Studium nie wynika zatem wskazanie ww. terenu pod „intensywne zagospodarowanie”. Dla terenu 1.U-ZP ustalono w planie zgodne 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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">-nieurządzone tereny zieleni (przeznaczone w planach miejscowych i Studium pod powiększenie parku) o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%);-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni przyrodniczo aktywnej na poziomie 70%;-tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%;-tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy mieszkaniowo-usługowej o ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. <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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							zabudowa w sposób racjonalny.
		3. 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 dokonać zmian studium co w sposób oczywisty wynika z art. 20 ustawy o planowaniu.	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 kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu , wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą 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.
		4. 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.	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 kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu , wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9.”. Brak jest zatem

			ograniczenia możliwości zagospodarowania będzie rozpatrywał równoprawną drogę skompensowania utraty wartości gruntu w kontekście postanowień m.p.z.p. z 2002 r.					możliwości rozpatrzenia uwag, które nie odnoszą się do ustaleń projektu planu. Uwaga odnosi się do procedury innego planu miejscowego.
--	--	--	---	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/574/2023
Rady Gminy Michałowice
z dnia 30 maja 2023 r.

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 2023 r. poz. 977), 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 LV/574/2023

Rady Gminy Michałowice

z dnia 30 maja 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę