

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic Alei Powstańców Warszawy, Żeglugi Powietrznej i Wiejskiej na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic Alei Powstańców Warszawy, Żeglugi Powietrznej i Wiejskiej na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice w rejonie ulic Alei Powstańców Warszawy, Żeglugi Powietrznej i Wiejskiej na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły

Granicami planu objęto obszar o powierzchni około 54,66 ha obejmujący tereny położone w rejonie Alei Powstańców Warszawy oraz ulic Żeglugi Powietrznej i Wiejskiej na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły. Są to w większości tereny we własności Skarbu Państwa (w tym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o.) oraz Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej, a także fragmentarycznie gminy i spółki prawa handlowego. Występują tu głównie grunty orne (R), w tym grunty rolne klas chronionych RIIIa i RIIIb, w północnej części również tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba) i inne tereny zabudowane (Bi) oraz fragmentarycznie drogi (dr), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp), tereny kolejowe (Tk) i grunty pod rowami (W).

Na przedmiotowym obszarze obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Wiejska” w Regułach uchwalony uchwałą nr XLI/381/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2014r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru położonego pomiędzy ul. Wiejską i torami WKD na terenie obrębu geodezyjnego Reguły uchwalony uchwałą nr LV/574/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2023 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Wiejska – część 2” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły, fragment „C” uchwalony uchwałą nr XXV/306/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 25 listopada 2020 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły uchwalony uchwałą nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 r.

Tereny objęte przystąpieniem przeznaczone są pod działalność gospodarczą (U), usługi i zieleni urządzoną (U-ZP), usługi komercyjne (UC), zabudowę mieszkaniową (M) oraz drogi i tereny kolejowe. Pomimo przeznaczenia tych terenów pod zabudowę już prawie 25 lat temu, obszar ten nadal (w przeważającej części) jest niezainwestowany i stanowi głównie tereny upraw rolnych (z wyjątkiem północno-wschodniego fragmentu planu w rejonie skrzyżowania Alei Powstańców Warszawy i ulicy Wiejskiej oraz przystanku WKD Reguły).

Z kolei plan ogólny gminy Michałowice, przyjęty uchwałą nr XXVI/252/2026 Rady Gminy Michałowice z dnia 31 sierpnia 2026 r., przeznacza część obszaru opracowania pod strefę otwartą (40SO), pod strefę usługową (12SU), pod strefę zieleni i rekreacji (2SN) oraz pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (18SJ), a także fragmentarycznie pod strefy infrastrukturalne (71SI, 72SI, 73SI, 74SI, 91SI).

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest rozwiązanie kilku kwestii planistycznych, w tym realizacja nowej polityki przestrzennej zawartej w planie ogólnym dla terenów na południe od torów WKD, gdzie dla działek ewidencyjnych o nr 616/12, 616/14 i 616/15, przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczono strefę otwartą. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. obowiązujący na znacznej części obszaru objętego przystąpieniem sporządzany był na dawnych materiałach geodezyjnych i nie posiada części zapisów dotyczących wskaźników zagospodarowania terenu, które zawierają najnowsze plany miejscowe, w związku z powyższym nowy plan ma na celu uregulowanie przebiegu linii rozgraniczających oraz

uzupełnienie wymaganych obecnie ustaleń. Na terenie opracowania planu zlokalizowana jest również działka ewidencyjna o nr 617/2 w Regułach, dla której w czerwcu 2026 r. podjęto decyzję o wykonaniu przez Gminę Michałowice prawa pierwokupu na cele magazynowo-gospodarcze oraz ochrony ludności. Nowy plan miejscowy umożliwi stworzenie odpowiednich zapisów na powyższe potrzeby. Granicami planu objęto również wszystkie tereny usługowe w rejonie al. Powstańców Warszawy oraz ul. Wiejskiej w Regułach, w celu aktualizacji ustaleń i zgodności z najnowszym dokumentem planistycznym jakim jest plan ogólny.