

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Okuniew Mieszkaniowy"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Okuniew Mieszkaniowy”, obejmujący część miejscowości Okuniew w gminie Halinów.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, dzieli się na sześć obszarów planistycznych, oznaczonych literami od A do F.

3. Granice poszczególnych obszarów planistycznych ilustrują załączniki graficzne do niniejszej uchwały o numerach od 1 do 6, sporządzone w skali 1:7500 (dla obszaru A) oraz w skali 1:5000 (dla pozostałych obszarów).

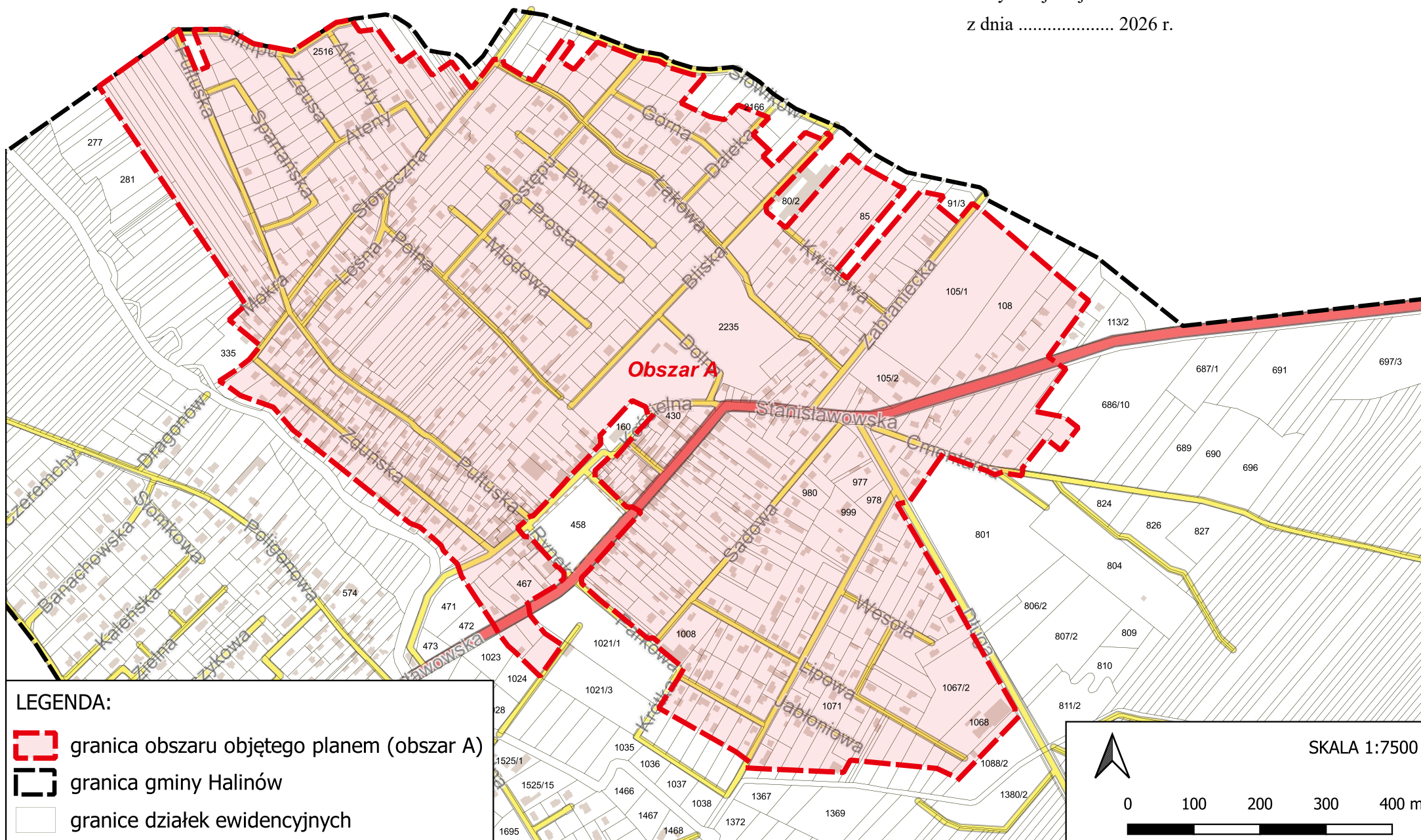
4. Procedura sporządzenia planu miejscowego dla obszarów planistycznych, o których mowa w ust. 2, może być prowadzona oddzielnie.

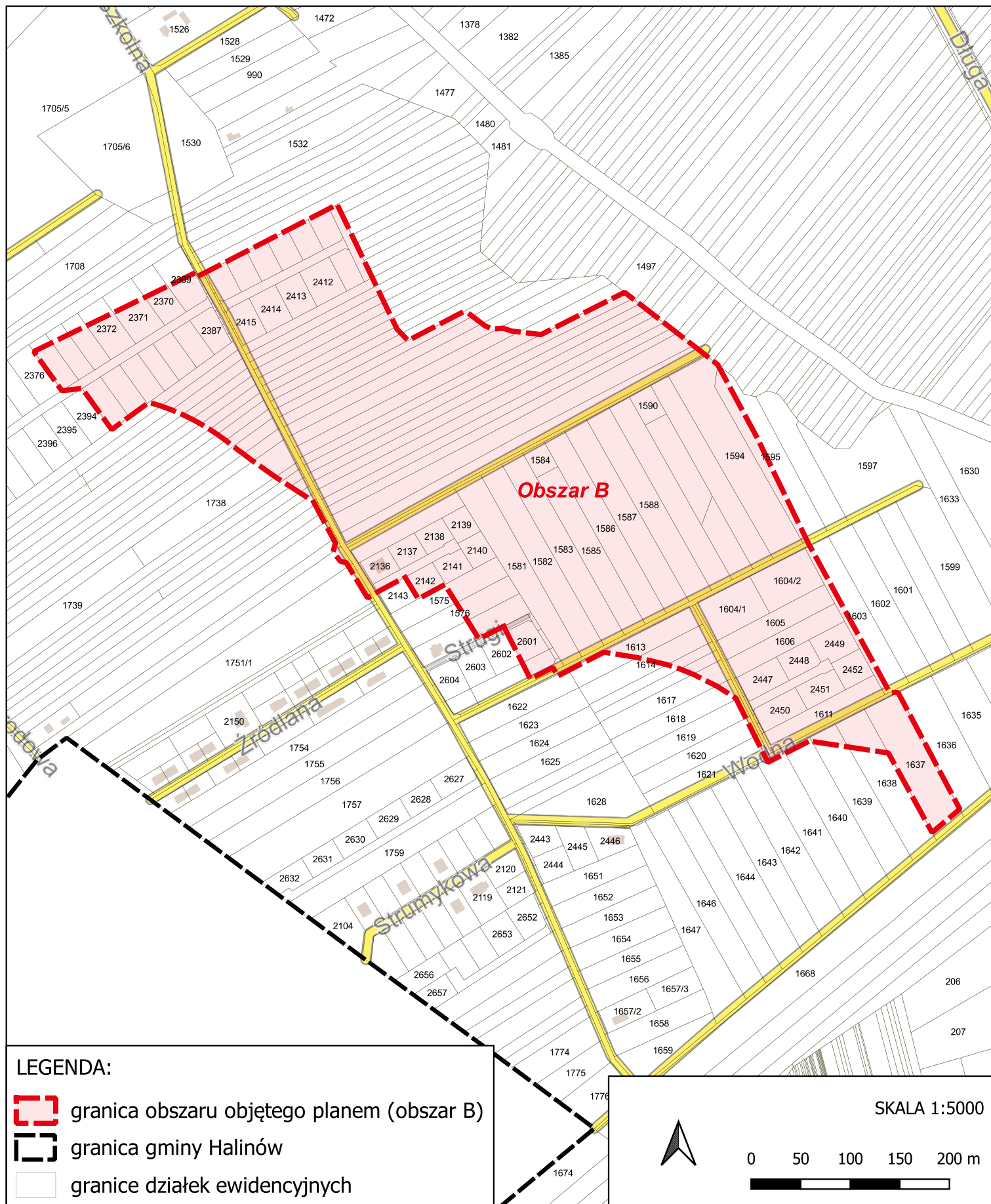
§ 2. Traci moc uchwała Nr XLIII.397.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Okuniew, gmina Halinów – teren szkoły.

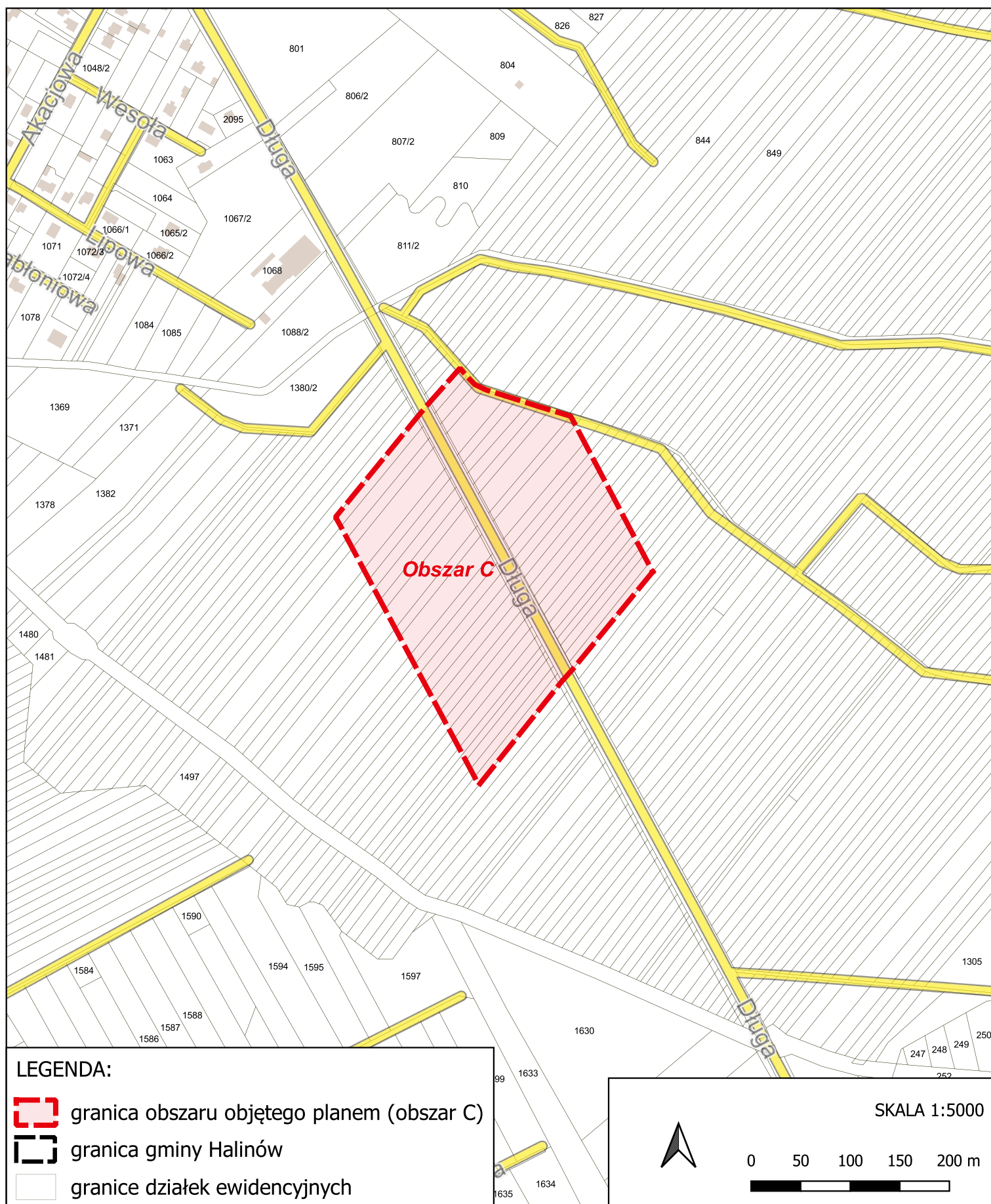
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

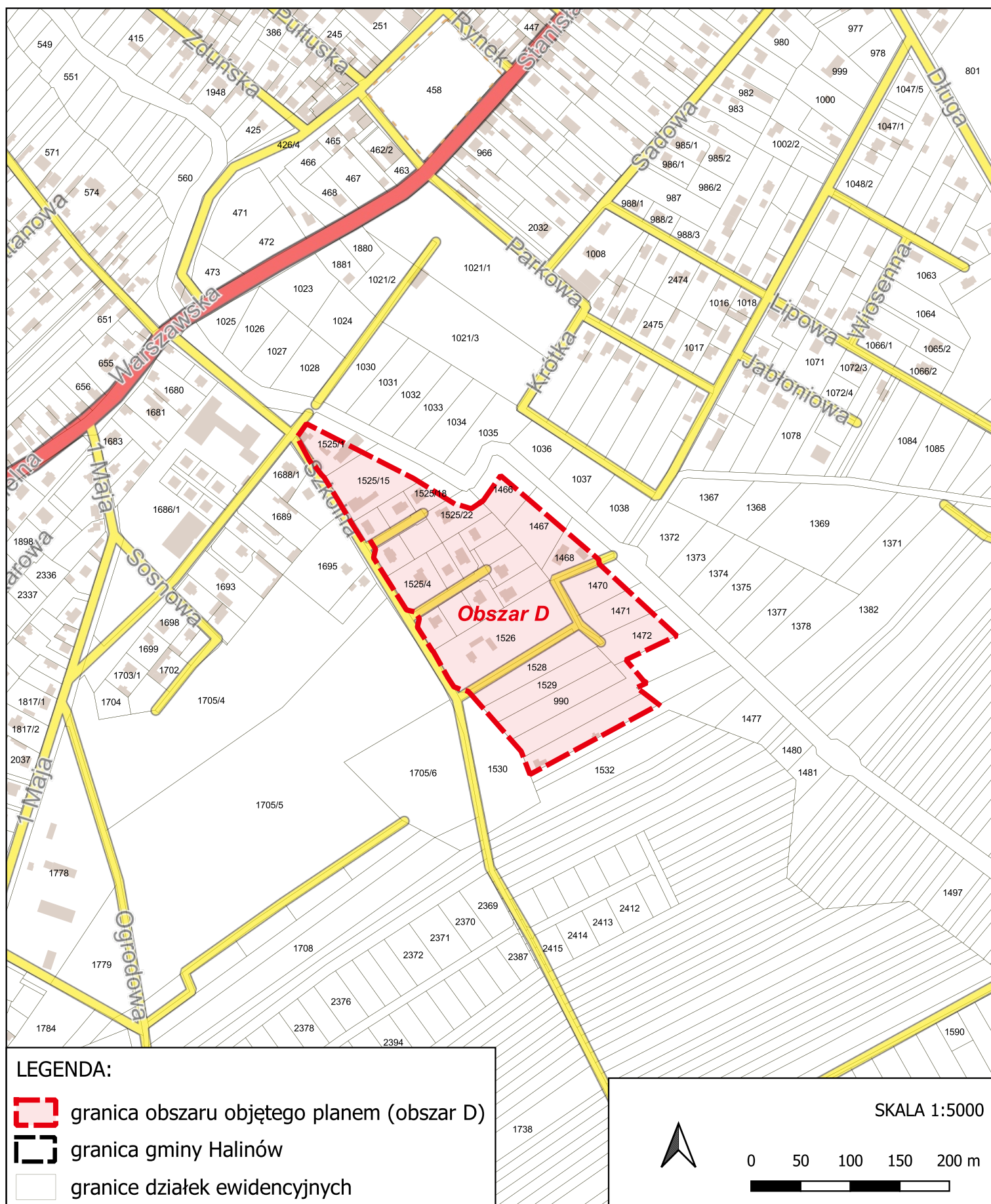
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

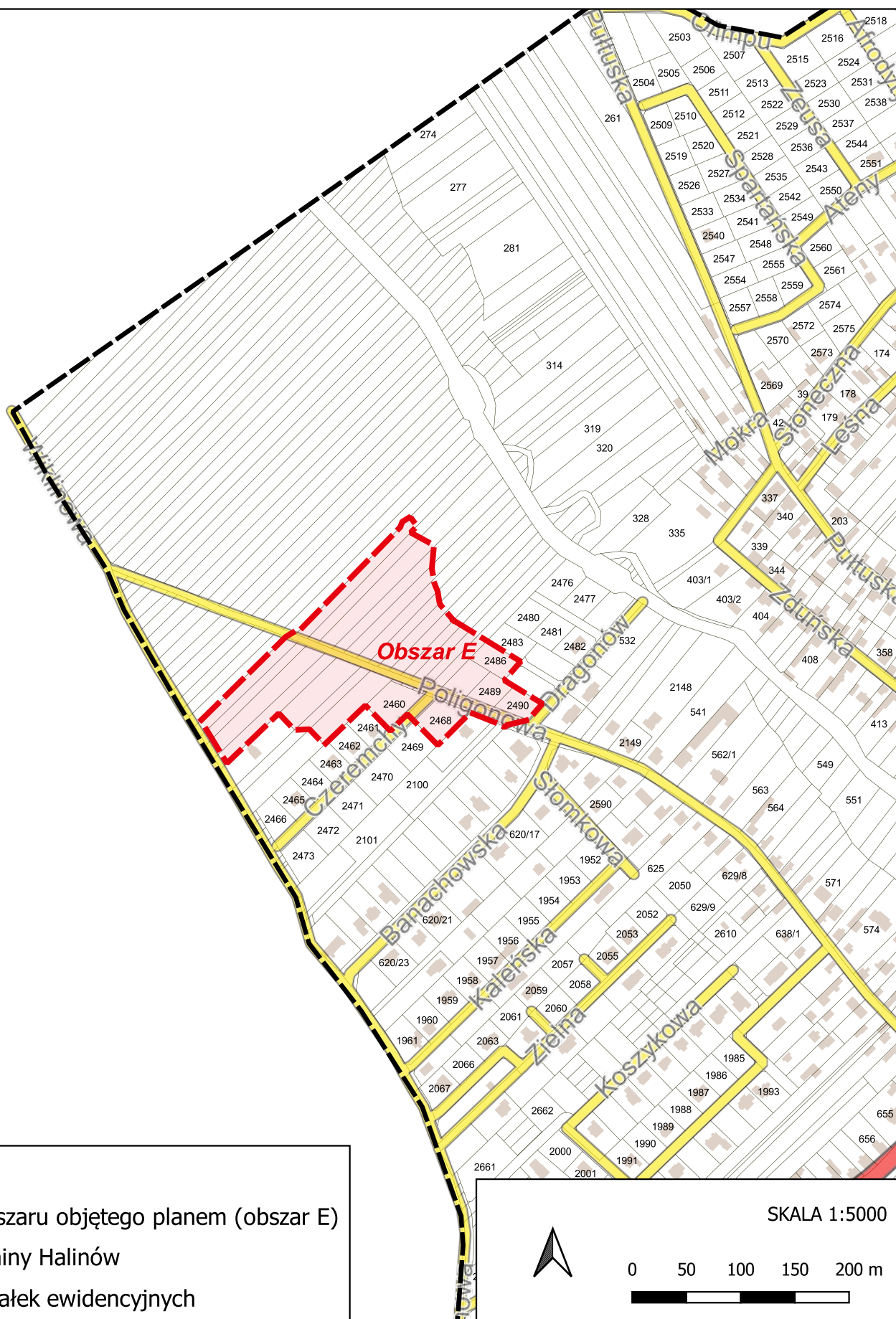
Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 2026 r.



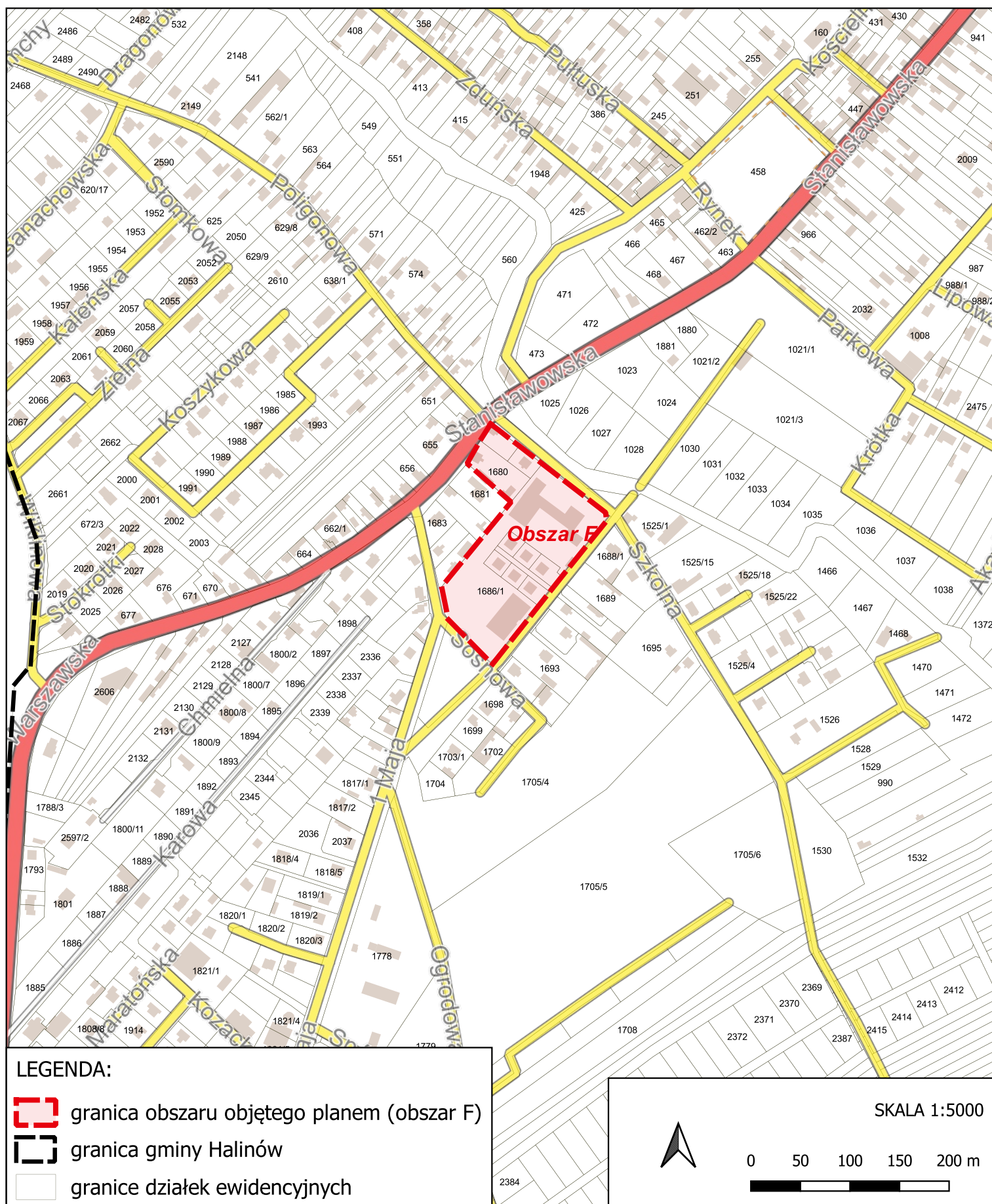








Załącznik nr 6 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 2026 r.



Uzasadnienie

W oparciu o obowiązek wynikający z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz oceniono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów. Z analiz, o których mowa wyżej wynika, co następuje:

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ – STAN ISTNIEJĄCY

Obszar przewidziany do objęcia planem miejscowym zajmuje łączną powierzchnię ok. 135 ha i położony jest głównie w centralnej części miejscowości Okuniew. Teren opracowania podzielony jest na sześć obszarów planistycznych, oznaczonych odpowiednio literami od A do F. Ich granice wyznaczają przede wszystkim: północna granica gminy Halinów, granice działek ewidencyjnych oraz terenów dróg, zasięgi obecnie obowiązujących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (które mają wpływ na możliwość zagospodarowania, tj. obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%) oraz zasięgi, których granice wyznaczył Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku Sygn. Akt IV SA/Wa 586/16 z dnia 23 maja 2016 r., stwierdzając w części nieważność uchwały nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2013 r., poz. 9360).

Obszar A zajmuje największą powierzchnię (ok. 96 ha) i obejmuje północną oraz centralną część miejscowości Okuniew. Jego granice wyznaczają przede wszystkim od północy częściowo: granice gminy, zasięgi terenów wskazanych w obowiązującym Studium jako tereny rolne niskich klas bonitacyjnych, tereny zagospodarowane funkcją inną niż mieszkaniowa oraz części terenów, dla których wydano (lub procedowane są) decyzje o warunkach zabudowy. Od strony zachodniej, południowej i wschodniej granicę obszaru A wyznaczono odpowiednio w oparciu o: dolinę rzeki Długa i związane z nią zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granice terenów zieleni urządzonej lub naturalnej oraz terenów wielofunkcyjnych z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazanych w Studium oraz granicę obowiązującego planu miejscowego (funkcje rolne i leśne). Z opracowania wyłączono teren kościoła oraz parku w Okuniewie wraz z przylegającym bezpośrednio układem drogowym, które objęte są obowiązującym planem miejscowym.

Analizowany obszar obejmuje grunty o wykształconej strukturze przestrzennej i regularnym układzie istniejących i planowanych dróg, co jest konsekwencją uchwalonego w 2013 r. planu miejscowego (uwzględniającego układ komunikacyjny). W obrębie obszaru dominuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa, skupiona głównie wzdłuż sieci istniejących dróg publicznych. W granicach obszaru A powstaje również nowa zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna w formie wolnostojącej – realizowana w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, sytuowana głównie w północnej części obszaru, w granicach działek, charakteryzujących się regularnym kształtem i czytelnym układem dróg dojazdowych. Atrakcyjna lokalizacja oraz dostępność komunikacyjna, jak również uwarunkowania planistyczne sprawiają, że obszar ten ma realną szansę przekształcić się w przyszłości w nowoczesną strefę mieszkaniową, uzupełnioną niezbędnymi usługami podstawowymi.

Obszary B (pow. ok. 21,3 ha) i C (pow. ok. 7,3 ha) położone są na południe od rezerwy terenu wskazanej w obowiązującym planie pod tzw. obwodnicę Okuniewa. Ich granice wyznaczono w oparciu o zasięgi terenów mieszkaniowych określonych w Studium (obszar C) oraz jako kontynuację terenów przeznaczonych już pod funkcję mieszkaniową z projektowanym układem komunikacyjnym, ustaloną w obowiązującym planie miejscowym. Obszary B i C stanowią w zdecydowanej większości użytki rolne, które nie są zabudowane; układ geodezyjny działek pod przyszłą zabudowę jest słabo wykształcony. Oś drogową obszaru B stanowi ulica Szkolna, łącząca go z centrum miejscowości Okuniew, natomiast obszar C skupiony jest wzdłuż ulicy Długiej, stanowiącej główny ciąg komunikacyjny łączący Okuniew z centrum gminy.

Obszar D (powierzchnia ok. 5,6 ha) zlokalizowany jest pomiędzy ul. Szkolną, a rzeką Długą. Granicę planu w tym rejonie wyznaczono uwzględniając wpływ zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na przyszłe możliwości zagospodarowania terenu oraz w oparciu o granice przeznaczenia pod zielen naturalną wzdłuż rzeki Długa, ustalonego w obowiązującym planie. Obszar ten jest częściowo zainwestowany – głównie zabudową mieszkaniową jednorodziną

Obszar E (powierzchnia ok. 3 ha) obejmuje tereny zlokalizowane w rejonie ul. Poligonowej, obecnie w większości nieobjęte planem miejscowym. Spójnie z metodyką podjętą dla pozostałych obszarów, granicę

planu w tym rejonie wyznaczono uwzględniając od północy wpływ zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na przyszłe możliwości zagospodarowania terenu, z kolei od strony południowej – istniejące podziały nieruchomości oraz obecny stopień zainwestowania terenu pomiędzy ulicami Poligonową a Wiklinową.

Obszar F (powierzchnia ok. 1,9 ha) stanowi większą część kwartału zabudowy ograniczonego ulicami: Warszawską, Szkolną, Konopnickiej, Sosnową i częściowo ul. 1 Maja. Obejmuje Zespół Szkolno-Przedszkolny w Okuniewie oraz przylegający teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar F jest w znacznym stopniu zainwestowany i obecnie częściowo pozbawiony obowiązującego planu miejscowego.

W obszarach objętych uchwałą nie znajdują się grunty rolne ani leśne, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W północno-wschodniej części obszaru A występują grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia w procedurze sporządzania planu miejscowego, przyjętego uchwałą nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. Obszar A położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, będącego formą ochrony przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach nadrzędnych. Niewielkie fragmenty obszarów A, B, D i E położone są w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszarów mogą występować pomniki przyrody oraz stanowiska archeologiczne, których precyzyjna lokalizacja i ustalenie zasad zagospodarowania w ich obrębie zostanie określone na etapie sporządzenia planu miejscowego.

Założeniem wyznaczenia granic wszystkich wskazanych obszarów było objęcie procedurą planistyczną jak największych terenów, które obecnie nie posiadają obowiązującego planu miejscowego w związku z ww. wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Pozwoli to na wzrost pokrycia planistycznego gminy o ok. 1,8 %.

II. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszary wskazane w przedmiotowej uchwale w zdecydowanej większości nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Część nieruchomości objęta jest ustaleniami planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2013 r., poz. 9360) – są to przede wszystkim tereny z przeznaczeniem pod układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. Akt IV SA/Wa 586/16 z dnia 23 maja 2016 r., stwierdzającym w części nieważność wyżej wskazanej uchwały, znaczna część terenów objętych proponowaną uchwałą intencyjną nie posiada obowiązujących ustaleń planistycznych.

III. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ I STOPIEŃ ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej w obszarze o dużym potencjale inwestycyjnym. Istotnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego będzie także utrzymanie i ewentualna korekta granic podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę istniejących i przyszłych terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionym uchwałą nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. omawiane obszary znajdują się w dominującym zakresie w obrębie terenów oznaczonych symbolem M1z – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zaznaczyć należy, że ustalenia Studium odnoszą się do okresu, przed przyjęciem obowiązujących map ryzyka powodziowego, w których zdecydowana większość przedmiotowych obszarów pozbawiona została statusu tzw. terenów zalewowych. W granicach analizowanych obszarów obowiązujące Studium wskazuje ponadto:

- M2z – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położonej na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- Up – tereny usług publicznych,
- Upz – tereny usług publicznych położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Dodatkowo w graniach Obszaru A, Studium wskazuje strefy ochrony konserwatorskiej: A – ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz K – ochrony krajobrazu związane z zespołem kościoła parafialnego pw. św. Stanisława w Okuniewie.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar objęty uchwałą stanowił będzie kontynuację polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę. Są to obszary, na których inwestowanie opiera się w dużej mierze na indywidualnych decyzjach administracyjnych - decyzjach o warunkach zabudowy. W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby wniosków o ustalenie warunków zabudowy w graniach omawianego obszaru. Zatem przystąpienie do opracowania planu miejscowego pozwoli na wypracowanie spójnych rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru.

Biorąc pod uwagę przyszłą zmianę stanu prawnego związaną z reformą planistyczną, w tym fakt, że zgodnie z obowiązującymi przepisami przejściowymi wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów utraci moc 30 czerwca 2026 r. kluczowe jest podjęcie pilnych działań planistycznych.

W przypadku omawianego terenu podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest ustalenie racjonalnych zasad zagospodarowania w rejonie gminy, który obecnie pozbawiony jest planu miejscowego w związku ze stwierdzeniem nieważności części planu miejscowego przez sąd. Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość opracowania spójnych parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców. Celem planu jest także określenie i utrzymanie wstępnie wyznaczonego, podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej. Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Sporządzenie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych nie tylko w obszarze opracowania samego planu oraz wpłynąć na dynamikę rozwoju zabudowy na tym terenie.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 23 października 2024 r. uchwały nr VIII.565.2024 Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest uzasadnione. Opracowanie planu miejscowego dla Okuniewa wskazano w proponowanym wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, zawartym w załączniku nr 1 do powyższej uchwały.