

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 12 marca 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Halinów - Centrum"**

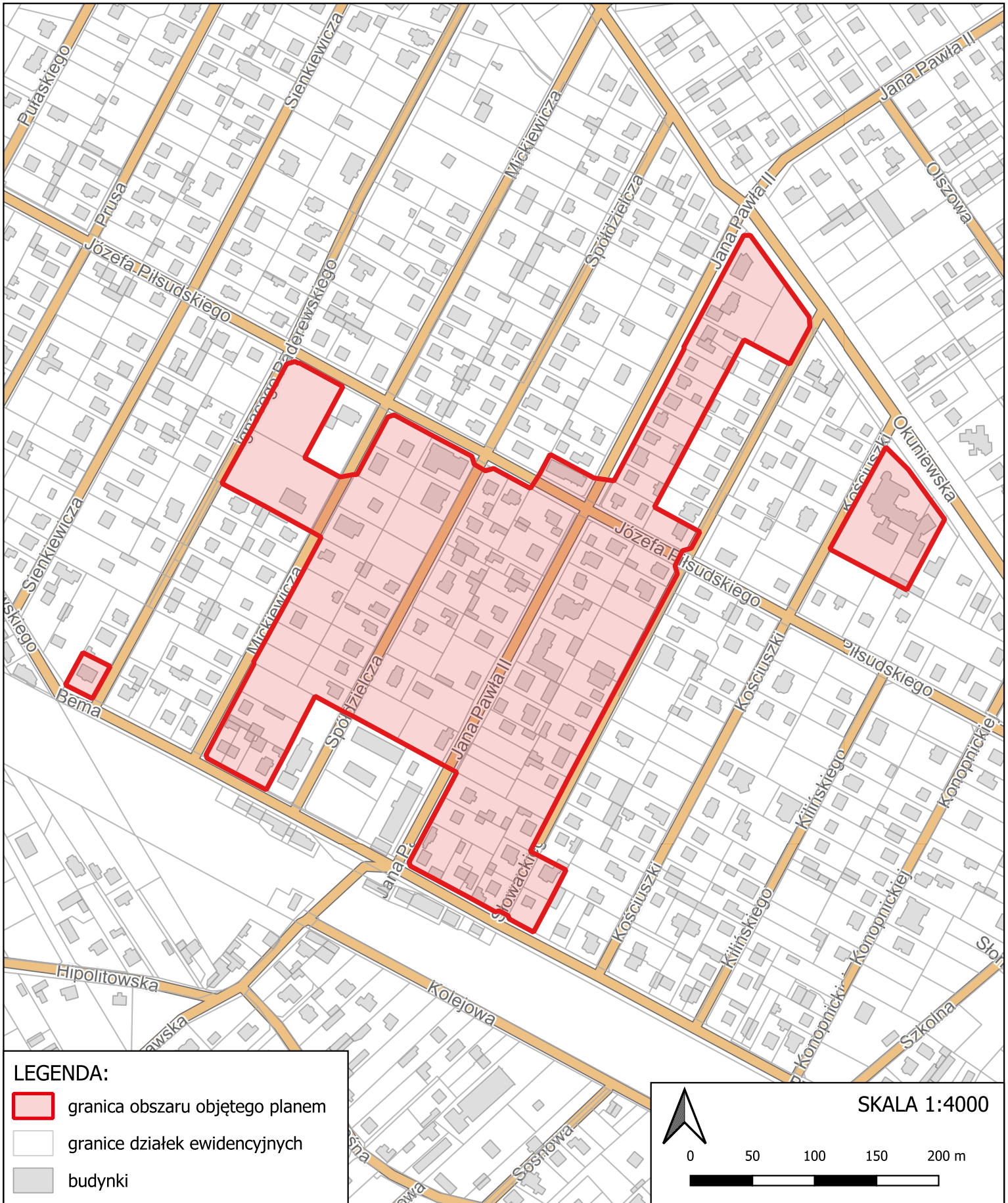
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Halinów - Centrum”, obejmującego część obszaru miasta Halinów.

2. Granicę obszaru objętego sporządzanym planem ilustruje załącznik do niniejszej uchwały w skali 1:4000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



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. 10,4 ha i położony jest w centralnej części miasta Halinów. Składa się on z trzech rozłącznych terenów, obejmujących nieruchomości obecnie pozbawione obowiązującego planu miejscowego. Ich granice wyznaczają w większości granice działek ewidencyjnych oraz w niewielkim zakresie granice terenów dróg wskazane w obowiązującym planie miejscowym.

Analizowany obszar obejmuje grunty o wykształconej zawartej strukturze przestrzennej – posiada regularny układ działek ewidencyjnych, obsługiwanych przez siatkę istniejących dróg publicznych. Teren charakteryzuje się wysokim stopniem zainwestowania (niezagospodarowane są pojedyncze działki). W jego obrębie dominuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona obiektami usługowymi. Obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej dwutorowej linii kolejowej nr 2 (Warszawa Zachodnia – Terespol). W granicach opracowania zlokalizowane są: kościół parafialny, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej oraz targowisko.

W obszarach objętych uchwałą nie znajdują się grunty rolne ani leśne, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W północnej części obszaru występują grunty leśne, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia w procedurze sporządzania planu miejscowego, przyjętego uchwałą nr III.20.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 grudnia 2014 r.

Obszar położony jest poza granicami form ochrony przyrody. W granicach obszarów mogą występować pomniki przyrody.

II. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszary wskazane w przedmiotowej uchwale w zdecydowanej większości nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Fragmentaryczne tereny objęta są ustaleniami planu miejscowego przyjętego uchwałą nr III.20.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 16 lutego 2015 r., poz. 1283) – są to tereny z przeznaczeniem pod układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w wyroku Sygn. Akt IV SA/Wa 1909/15 z dnia 21 października 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 przygotowanie i uchwalenie planu miejscowego dla terenów obecnie pozbawionych ustaleń planistycznych.

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 obrębie terenów oznaczonych symbolami M1 (tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Up (tereny usług publicznych), AG1 (teren aktywności gospodarczej).

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 którym obecnie inwestowanie opiera się na indywidualnych decyzjach administracyjnych - decyzjach o warunkach zabudowy. 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. poz. 1688 z późn. zm.), obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów utraci moc 30 czerwca 2026 r. kluczowe jest podjęcie działań planistycznych.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 23 października 2024 r. uchwały nr VIII.565.2024 Rady Miejskiej w Halinowie 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 tej części Halinowa wskazano w proponowanym wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.