

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 12 marca 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie węzła Halinów**

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:

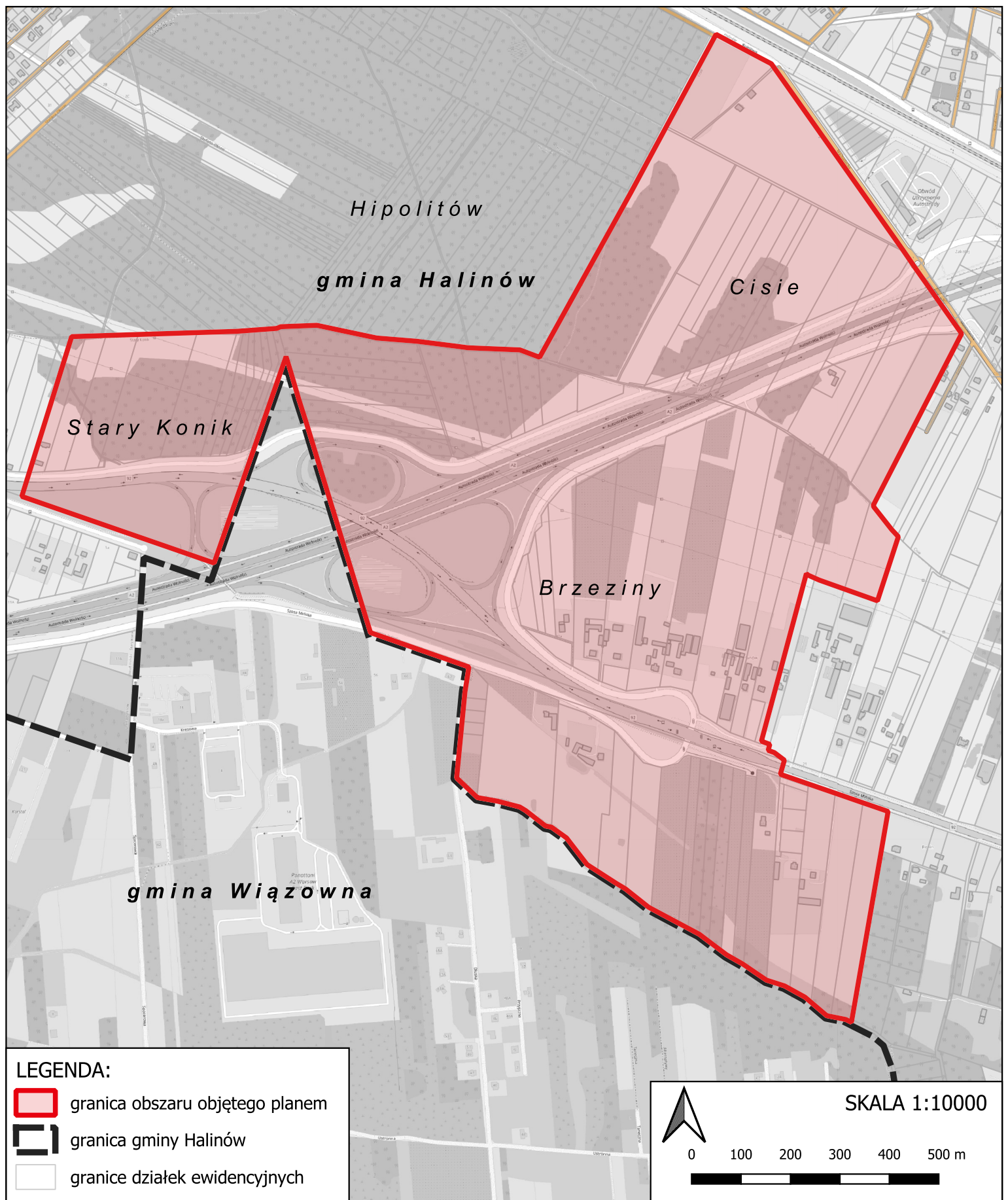
**§ 1. 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła Halinów, obejmującego części miejscowości: Brzeziny, Cisie, Stary Konik oraz fragmentarycznie Hipolitów, w gminie Halinów.

2. Granicę obszaru objętego sporządzanym planem ilustruje załącznik do niniejszej uchwały w skali 1:10000.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXVI.260.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Brzeziny, gmina Halinów - rejon autostrady A2.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

**§ 4.** 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 opracowania planu miejscowego zajmuje łączną powierzchnię ok. 154 ha i obejmuje swym zasięgiem części miejscowości Brzeziny, Cisie oraz Stary Konik, przylegające od strony północnej i północno-wschodniej do węzła Halinów (wcześniej węzeł Konik) czyli skrzyżowania autostrady A2 z drogą krajową DK2/DK92. Zasięg planu obejmuje również niewielki fragment Hipolitowa, jedynie w zakresie drogowej działki ewidencyjnej nr 450, bezpośrednio przylegającej do części Brzezin.

Granice planu wyznaczono przede wszystkim w oparciu o: granice dotychczasowych lub projektowanych dokumentów planistycznych, granice działek ewidencyjnych oraz ciągów komunikacyjnych. Od strony północnej obszar planu graniczy z kompleksem lasów w Hipolitowie, stanowiącym bufor pomiędzy zwartą zabudową mieszkaniową, a terenami przy autostradzie. Południowa granica planu w znacznym stopniu pokrywa się z granicą gmin Halinów i Wiązowna. Wschodnią granicę wyznacza ul. Mazowiecka w Cisiu, a dalej granice działek ewidencyjnych i rów na gruntach rolnych. Oś obszaru stanowi pas autostrady A2 z węzłem Halinów.

Obszar objęty uchwałą zabudowany jest w niewielkim stopniu. Zabudowa skupiona jest głównie wzdłuż drogi krajowej DK92, po wschodniej stronie węzła autostradowego i stanowią ją głównie siedliska rolne, które stopniowo przekształcają w obszary prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej.

Analizowany obszar stanowią przede wszystkim grunty rolne, leśne oraz związane z komunikacją drogową. Nie występują tu jednak grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia. Zgody takiej mogą wymagać jednak grunty leśne (głównie północna część obszaru planu) w przypadku zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

### II. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Omawiany obszar objęty jest głównie obowiązującymi planami miejscowymi uchwalonymi w 2002 r., czyli na długo przed budową autostrady (uchwały Rady Miejskiej w Halinowie nr: XXIX/188/02 z 06.05.2002 r., XXXIII/192/02 i XXXIII/193/02 z 24.06.2002 r.). W ich ustaleniach dominuje przeznaczenie rolne i leśne, a tereny inwestycyjne (zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i usługowa) skupione są jedynie na niewielkim obszarze wzdłuż drogi krajowej DK92 oraz ul. Mazowieckiej w Cisiu. Z uwagi na obecne uwarunkowania komunikacyjne, ustalenia tych planów w znacznym stopniu nie odpowiadają obecnym potrzebom rozwojowym gminy. Uchwała obejmuje swym zasięgiem również obszar uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar nr 1 (uchwała Nr XXIII.200.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 10.02.2026 r.). Objęcie tego obszaru uchwałą intencyjną ma na celu umożliwienie wypracowania spójnych z terenami sąsiednimi zasad zagospodarowania oraz weryfikację możliwości rozszerzenia działań inwestycyjnych.

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

Głównym celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie nowych, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w rejonie węzła autostradowego. Dodatkowo plan stwarza możliwość ustalenia klas i zasięgów dla lokalnych dróg, wybudowanych w ramach budowy autostrady, które docelowo nie będą zarządzane przez GDDKiA.

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 aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej (symbol AG2) oraz terenów rolnych i lasów (symbole odpowiednio R i LS). Funkcje te uzupełniają tereny

wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej (M2), a ponadto w zachodniej części tereny produkcyjne, produkcyjno-usługowe oraz teren infrastruktury technicznej (odpowiednio symbole: P, PU i IT2) wprowadzone do ustaleń studium zmianą nr 3 z 11 sierpnia 2022 r.

Należy wskazać, że zdecydowana większość analizowanego obszaru położona jest w zasięgu procedowanej obecnie zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do sporządzania której przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. Biorąc pod uwagę przyszłą zmianę stanu prawnego związaną z reformą planistyczną (ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), docelowe ustalenia planu powinny być uzależnione od zakończenia procedury ww. zmiany studium w tym rejonie gminy, która w bezpośrednim rejonie węzła Halinów, co do zasady, zakłada znaczne zwiększenie udziału zabudowy produkcyjnej i usługowej w stosunku do polityki przestrzennej, wyrażonej w obecnym studium.

#### **IV. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU**

Obszar objęty uchwałą stanowi kontynuację polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę. Podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest ustalenie racjonalnych zasad zagospodarowania w rejonie, który z uwagi na bezpośrednie otoczenie, w niedalekiej przyszłości może podlegać intensywnym zmianom funkcjonalnym. Dostępność komunikacyjna sprawia, że jest on w naturalny sposób predestynowany do docelowego przekształcenia w strefę aktywności gospodarczej, z dominującą rolą obiektów produkcyjno-usługowych, składowych czy magazynowych, dla których powiązanie z tranzytowym węzłem komunikacyjnym jest kluczowe. Realizacja tego typu zabudowy w obszarze przywęzłowym może równocześnie ograniczać uciążliwość dla pozostałych obszarów, ponieważ zapewnienia możliwość bezpośredniej komunikacji z węzłem tranzytowym bez konieczności ingerencji w lokalny układ dróg obsługujących np. zabudowę mieszkaniową.

Za sporządzeniem planu przemawiają aspekty ekonomiczne. Ustalenie nowych zasad zagospodarowania wpłynie na dynamikę rozwoju i wzrost wartości nieruchomości oraz zapewni gminie wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w rejonie węzła.

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, gdyż ww. dokument wskazuje na potrzebę kontynuacji dotychczasowych procedur planistycznych oraz możliwość tworzenia nowych w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwojowych gminy – niniejsza uchwała poszerza de facto obszar objęty pierwotnym zamiarem planistycznym (uchwała intencyjna nr XXVI.260.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 grudnia 2020 r.) o nowe obszary z założeniem kontynuacji dotychczasowych zmian funkcji.