

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów  
– część A

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXI.311.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów oraz Uchwały Nr XXXII.324.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego 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.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenach oznaczonych symbolami M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M2 – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej, M1z – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, M2z – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, M1L – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych, E1 – tereny rekreacyjne ogólnodostępne, E2 – tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie, AG1 – tereny aktywności gospodarczej, AG1L – tereny aktywności gospodarczej na terenach leśnych, UP – tereny usług publicznych, LS – tereny lasów, R – tereny rolne niskich klas bonitacyjnych, RIII – tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych, W – tereny wód powierzchniowych.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić ustalenia funkcjonalno-przestrzenne oraz zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A wyznacza tereny o symbolach: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, ML – tereny rekreacji indywidualnej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, UP – teren usług publicznych, IW – teren infrastruktury wodociągowej, R – tereny rolnicze, Zn – tereny zieleni nieurządzonej, ZP – teren zieleni urządzonej, ZL – tereny lasów, Wp – tereny wód powierzchniowych płynących, Wsr – tereny wód powierzchniowych – rowy, KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych. W związku z powyższym ustalenia planu, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Michałów w gminie Halinów o powierzchni ok. 376,82 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A, dla części obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Michałów w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/203/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 r.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W procedurze, konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w sporządzonym planie zostały ujęte strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych nr AZP 56-70/9, 56-70/10 i 56-70/11, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Michałów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Michałów;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – do obecnego układu drogowego wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym, w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego 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.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem,

zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy 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), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończzone przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Plan miejscowy dla miejscowości Michałów, gmina Halinów – część A został uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o której mowa powyżej i dlatego zasadnym jest zastosowanie przepisu art. 67 ust. 3.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.311.2021 w dniu 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów;
- 2) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.324.2021 w dniu 29 czerwca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 3 września 2021 r.;
- 4) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu planu;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym dokumencie;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 10) Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne tj. 0,9417 ha, dla pozostałej części gruntów leśnych objętych wnioskiem nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia (Decyzja nr 33/2023 z dnia 9 maja 2023 r.);
- 11) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 12) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 25 września 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.;
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 20 października 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego (do projektu planu wpłynęło 16 uwag (w tym 3 uwagi o tej samej treści, z czego 4 zostały uwzględnione w całości, 2 zostały częściowo nieuwzględnione i 8 zostało nieuwzględnionych w całości);
- 14) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego uwzględnienia uwag;

- 15) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym dokumencie.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.