

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie,
gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej
oraz autostrady A2 – część A

1. Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały nr XLV.417.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 oraz Uchwały Nr LXXIV.651.2024 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2024 r., zmieniającej ww. uchwałę oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Obszar objęty planem położony jest na terenie miejscowości Cisie (w południowej jej części) w gminie Halinów, w powiecie mińskim, w województwie mazowieckim i obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,51 ha.

Żołoeniem planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej ujętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących przepisów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan określa m. in.:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy;
- 7) geometrię dachu.

3.1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz jednocześnie przestrzegając ustaleń zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Realizacja ustaleń planu wpisuje się w politykę przestrzenną gminy.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych plan wprowadza zakazy zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, niszczenia cieków i zbiorników wodnych.

Ponadto na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej oraz wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. środowisko.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, w tym zabytki archeologiczne – w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 t.j.) (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Dla projektu planu sporządzono Prognozę Skutków Finansowych, w której poddano analizie poszczególne wydatki i dochody gminy.

3.7. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przy czym sporządzając projekt planu uwzględniono potrzebę poszanowania praw nabytych – ustalenia planu zapewniają zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy. Nie stwierdzono wpływu ustaleń planu na obniżenie wartości nieruchomości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych. Głównym celem jest realizacja układu drogowego oraz realizacja polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu przekazano do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

3.9. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem

potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności. Tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną uwzględniają przepisy obowiązującego prawa (np. wyznaczone drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi), a także stan prawny.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11)

Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLV.417.2022 z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 oraz Uchwałę Nr LXXIV.651.2024 z dnia 27 marca 2024 r., zmieniającą ww. uchwałę.

Burmistrz Halinowa ogłosił dnia 20.06.2022 r. zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w prasie miejscowej na podstawie podanego ogłoszenia, poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Halinowie i tablicach informacyjnych w miejscowości Cisie oraz umieszczenie obwieszczenia na stronie internetowej gminy o podjęciu w/w uchwały i wyznaczył termin składania wniosków do planu do dnia 22 lipca 2023 r. Nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych w terminie określonym w obwieszczeniu.

Ponadto Burmistrz Halinowa zawiadomił organy i instytucje, które opiniowały i uzgadniały projekt – o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały i wskazał termin składania wniosków. Do przedmiotowego opracowania wpłynęło 11 wniosków od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Następnie po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projektu planu, przeprowadzona została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O terminie i zasadach wyłożenia Burmistrz Halinowa zawiadomił obwieszczeniem z dnia 23 stycznia 2026 r. Obwieszczenie zostało opublikowane dnia 28 stycznia 2026 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Halinów, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicach informacyjnych w miejscowości Cisie, a także zamieszczone w prasie tj. „Tygodniku Siedleckim”. Projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 lutego 2026 r. do 27 lutego 2026 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 13 marca 2026 r. W dniu 12 lutego 2026 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wpłynęły 62 uwagi. Z uwagi na zakres i charakter wniesionych uwag do projektu miejscowego planu wprowadzono zmiany, które spowodowały konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Burmistrz Halinowa, obwieszczeniem z dnia 18 czerwca 2026 r. opublikowanym dnia 24 czerwca 2026 r. zawiadomił o ponownym wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu w terminie od 2 lipca 2026 r. do 23 lipca 2026 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zaplanowano na 21 lipca 2026 r., natomiast uwagi do projektu planu będzie można składać do dnia 7 sierpnia 2026 r.

3.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12)

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Zakres rzeczowy planu obejmuje elementy określone w art. 15 ww. ustawy. Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

3.13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustala zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14)

Uwzględniono poprzez ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których zawarto m.in. zapis wykluczający lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie objętym planem.

3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15)

Plan przeznaczają na cele rolne tereny zlokalizowane wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z ustaleniami Studium.

3. Ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych 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 (art. 1 ust 3)

Zgłoszone wnioski złożone m.in. przez instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu, a także wnioski gestorów infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w toku prac planistycznych. Rozwiązania projektu planu, m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej oparto o zasadę ograniczenia do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne oraz istniejące podziały geodezyjne, pozostając w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne – zawarto w Prognozie Skutków Finansowych.

Analizy środowiskowe – zawarto w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy społeczne – w wyniku m.in. wniosków mieszkańców, wyrażających chęć zmian w zagospodarowaniu obszaru objętego planem, teren uznaje się jako przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dzięki temu uporządkowania polityki przestrzennej, co jest w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art.1 ust.4)

Projekt planu obejmuje obszar o określonej poprzez ustalenia Studium, strukturze funkcjonalno-przestrzennej, t.j. M1 - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz AG2 – tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej, a także występowaniem pasa terenu rolnego niskich klas bonitacyjnych – R.

Dla części terenów AG2 plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej, co jest zgodne z zapisami Studium, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, która ma charakter dominujący oraz zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej nie uniemożliwia realizacji podstawowego przeznaczenia terenów AG2 na pozostałych częściach terenów AG2 – w tym wypadku plan przewiduje wyznaczenie terenów obiektów usług. Projektowany układ komunikacyjny zapewnia w pełni możliwość obsłużenia przez transport publiczny. Ustalenia planu zapewniają realizację ścieżek rowerowych.

Obszary nowej zabudowy projektowane są na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także o wysokim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 2)

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów" przyjętej uchwałą Nr VIII.65.2024 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23 października 2024. Analiza zgodności obowiązującego planu miejscowego i Studium, wskazała na nieścisłości w zagospodarowaniu niektórych wyznaczonych terenów, w związku z tym wskazane jest uporządkowanie prawa miejscowego w tym zakresie, czemu służyć ma uchwała o zatwierdzeniu projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono m.in. ustalając realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu Gminy Halinów, wynikających z uchwalenia i realizacji planu.