

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 2024 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 i 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), Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

§ 1. Na podstawie przedstawionych przez Burmistrza Halinowa wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Halinów, sporządzonych na potrzeby oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się:

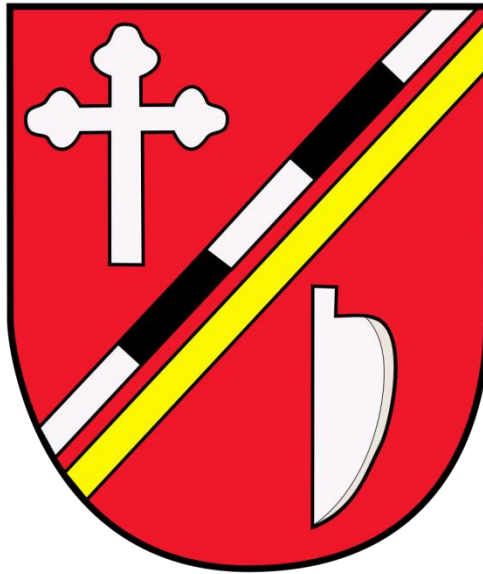
- 1) za częściowo nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. i zmienione Uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi ze zmian ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także z przepisami odrębnymi;
- 2) za częściowo nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy, w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi ze zmian ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z przepisami odrębnymi.

§ 2. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Halinów”, zawierająca ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY HALINÓW

HALINÓW 2024

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY HALINÓW

sporządzający:	BURMISTRZ HALINOWA
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zespół autorski:	inż. Kamil Suchożebski inż. Anna Dolata inż. Agnieszka Szaniawska

SPIS TREŚCI

1	WPROWADZENIE	4
1.1	Podstawy prawne opracowania	4
1.2	Cel opracowania	5
1.3	Metoda opracowania	5
1.4	Charakterystyka gminy Halinów	5
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	9
2.1	Plan ogólny gminy	9
2.2	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	9
2.2.1	Obowiązujące studium	9
2.2.2	Trwające zmiany studium	26
2.3	Wnioski w sprawie zmiany studium	27
2.4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	28
2.4.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	28
2.4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania	45
2.5	Decyzje o warunkach zabudowy	47
2.6	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	50
2.7	Decyzje o pozwoleniu na budowę	50
2.8	Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych	52
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	56
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	56
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	57
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	70
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	71
4	WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH	76
4.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	76
4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	77
4.3	Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych	77
5	WYNIKI ANALIZY	79
6	SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW	81
6.1	Spis tabel	81
6.2	Spis wykresów	82
6.3	Spis schematów	82

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu są przepisy artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). W związku z art. 64 ust. 2 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) zastosowanie mają zapisy ustawy sprzed 24 września 2023 r., wg których: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.*

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o pozwoleniach na budowę oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. budownictwa, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zmiany przepisów polegają m.in. na docelowym zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowym dokumentem – planem ogólnym gminy. Studium obowiązywać będzie jedynie do 31 grudnia 2025 r. lub do wejścia w życie planu ogólnego.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium, a także wydane pozwolenia na budowę. Dokonano również analizy zgodności ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

Niniejsza analiza obejmuje okres od 2016 r. do 2023 r.

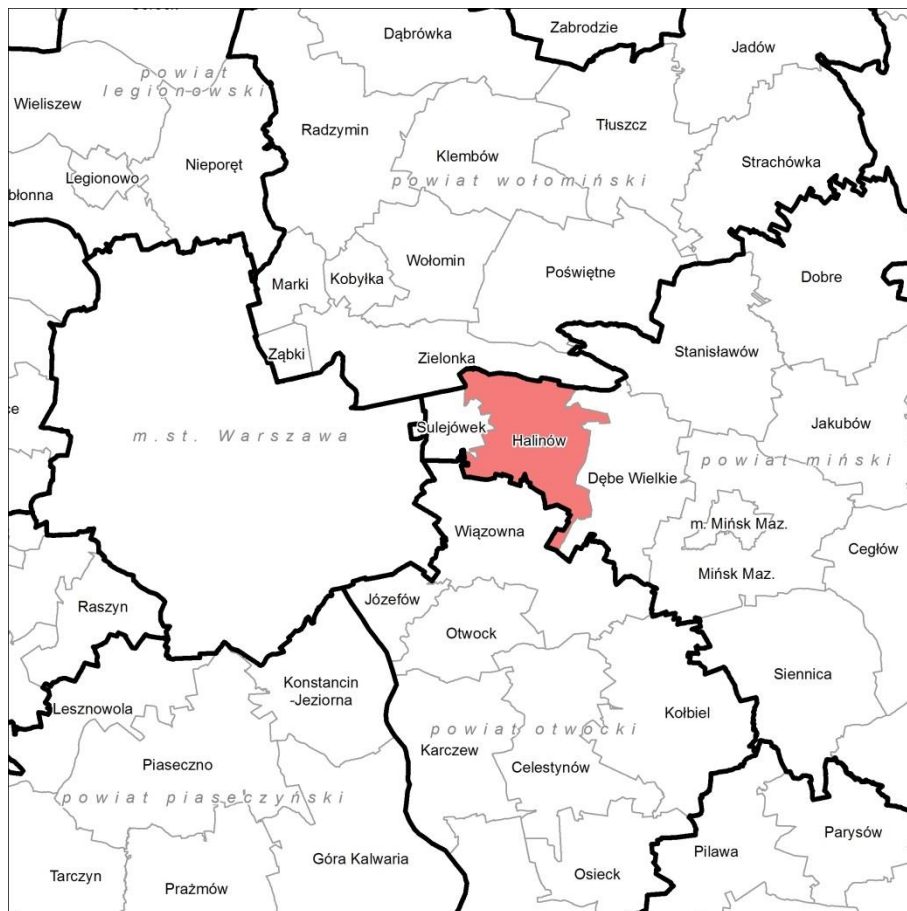
1.4 Charakterystyka gminy Halinów

Halinów jest gminą miejsko-wiejską, położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w zachodniej części powiatu mińskiego. Gmina graniczy od północy z miastem Zielonka, od wschodu z gminą Dębe Wielkie, od południa z gminą Wiązowna, a od zachodu z miastem Sulejówką. Gmina zajmuje powierzchnię ok. 6308,78 ha (z czego miasto Halinów 284 ha) i zamieszkuje ją 18 074 mieszkańców (wg GUS, stan na 31 grudnia 2022 r.).

Gmina wchodzi w skład obszaru metropolitalnego Warszawy, który stanowi najbardziej znaczący ośrodek w Polsce o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, pełniący funkcje m.in. administracyjne, kulturalne, polityczne, gospodarcze czy infrastrukturalne. Położenie w rejonie aglomeracji stanowi dla gminy Halinów niezwykle znaczący bodziec rozwojowy.

W południowej części gminy, na osi wschód – zachód, przebiega autostrada A2 (relacji Świecko /granica państwa/ – Poznań – Łódź – Warszawa – Terespol /granica państwa/) oraz droga krajowa nr 92. Do drogi krajowej nr 92 w miejscowości Brzeziny dochodzi droga wojewódzka nr 721 (relacji Brzeziny – Wiązowna – Józefów – /brak ciągłości na Wiśle/ – Piaseczno – Nadarzyn). W północnej części gminy zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 637 (relacji Warszawa – Węgrów). Na autostradzie A2 zlokalizowany jest również węzeł drogowy „Halinów”. Dogodne powiązania komunikacyjne zapewnia również transport szynowy – gmina Halinów leży na trasie linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol. Trzy przystanki kolejowe obsługiwane są pociągami Kolei Mazowieckich.

Schemat 1. Lokalizacja gminy Halinów



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Rejestru Granic

Ze względu na swoje położenie na terenie gminy obserwowane są silne procesy urbanizacyjne – następuje znaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej, kosztem zaprzestawania działalności rolniczej.

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym J. Kondrackiego prawie cała gmina Halinów leży w mezoregionie Równina Wołomińska (318.78). Jedynie niewielki obszar gminy, na południu, zaliczany jest do Równiny Garwolińskiej (318.79). Gmina znajduje się w południowo-wschodniej części niecki warszawskiej, która stanowi część niecki brzeskiej, na obszarze Niziny Mazowieckiej. Obszar gminy Halinów przecinają rzeki Mienia, Długa oraz Ząza. Na terenie gminy Halinów występują tereny objęte Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

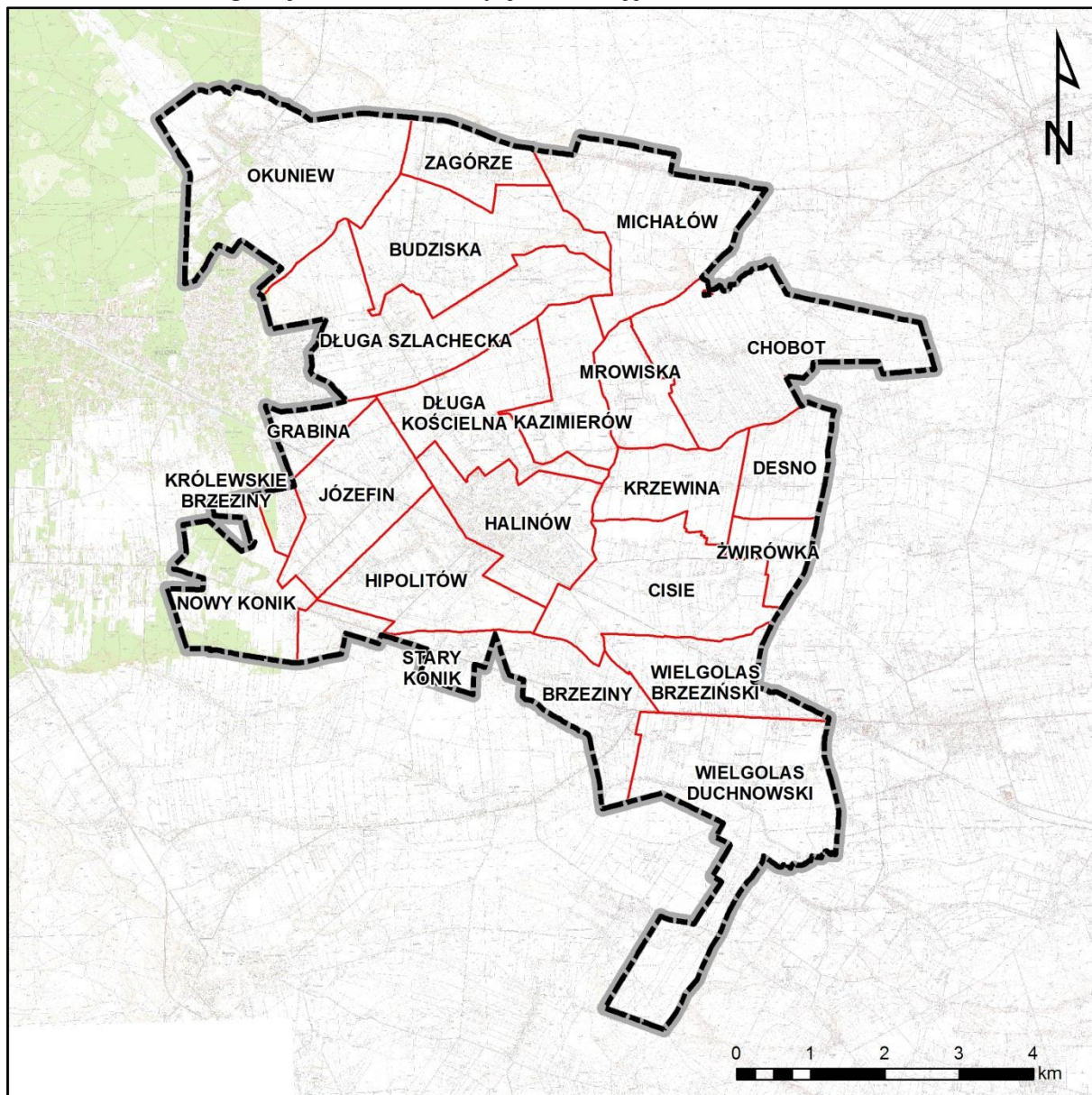
Gmina składa się z 23 obrębów ewidencyjnych.

Tabela 1. Obręby ewidencyjne

Lp.	Kod	Obręb	Pow. [ha]
1.	141207_5.0001	Brzeziny	223,79
2.	141207_5.0002	Budziska	366,86
3.	141207_5.0003	Chobot	504,3
4.	141207_5.0004	Cisie	387,55
5.	141207_5.0005	Desno	158,49
6.	141207_5.0006	Długa Kościelna	287,81
7.	141207_5.0007	Długa Szlachecka	487,33
8.	141207_5.0008	Grabina	70,67
9.	141207_4.0009	Halinów	284,41
10.	141207_5.0010	Hipolitów	306,9
11.	141207_5.0011	Józefin	277,84
12.	141207_5.0012	Kazimierów	194,7
13.	141207_5.0015	Królewskie Brzeziny	39,28
14.	141207_5.0016	Krzewina	196,28
15.	141207_5.0017	Michałów	402,09
16.	141207_5.0018	Mrowiska	136,96
17.	141207_5.0013	Nowy Konik	265,64
18.	141207_5.0019	Okuniew	557,79
19.	141207_5.0014	Stary Konik	131,57
20.	141207_5.0020	Wielgołas Brzeziński	210,2
21.	141207_5.0021	Wielgołas Duchnowski	586,93
22.	141207_5.0022	Zagórze	141,79
23.	141207_5.0023	Żwirówka	89,6
		SUMA	6308,78

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Schemat 2. Podział gminy Halinów na obręby ewidencyjne



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Plan ogólny gminy

Rada Miejska w Halinowie nie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Halinów.

2.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.2.1 Obowiązujące studium

Obecnie obowiązujący dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów został przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. oraz trzykrotnie zmieniony w częściach:

- zmiana nr 1: uchwała Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. – zmiana dotyczyła części obrębu Nowy Konik;
- zmiana nr 2: uchwała Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r. – zmiana dotyczyła tekstu studium;
- zmiana nr 3: uchwała Nr L.452.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. – zmiana dotyczyła części obrębu Stary Konik.

Studium jako priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego wskazuje funkcję mieszkaniową, skupioną w centrach osadniczych. Uzupełniającą rolę w stosunku do funkcji podstawowych pełni funkcja produkcyjno-usługowa oraz w mniejszym stopniu rekreacyjno-wypoczynkowa i rolnicza, związana z terenami otwartymi.

Obszar gminy w studium podzielony jest na fragmenty, którym przypisywana jest jedna z 29 kategorii terenów.

Tabela 2. Kategorie przeznaczeń terenów wg studium

Oznaczenie	Przeznaczenie
M1	tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M1z	tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
M1L	tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych
M2	tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
M2z	tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
M3	tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Up	tereny wydzielonych usług publicznych
Upz	tereny wydzielonych usług publicznych położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
AG1	tereny aktywności gospodarczej
AG1k	tereny aktywności gospodarczej – teren zespołu konferencyjno- hotelowego wraz z towarzyszącym zapleczem rekreacyjnym
AG1L	tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych
AG1g	tereny aktywności gospodarczej – grzebowisko zwierząt

AG2	tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej
AG3	tereny aktywności gospodarczej
PU	tereny produkcyjno-usługowe
P	tereny produkcyjne
E1	tereny rekreacyjne ogólnodostępne
E2	tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie
IT	tereny infrastruktury
IT2	teren infrastruktury technicznej
ZC	tereny cmentarzy
KD	tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej
RIII	tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych
R	tereny rolne niskich klas bonitacyjnych
Z	tereny zieleni
Z1	tereny zieleni
LS	tereny lasów
LS1	tereny lasów
W	tereny wód powierzchniowych

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Ustalenia studium

W studium największy obszar gminy przeznaczony jest pod tereny rolne (R, ok. 1947,6 ha). Drugim co do powierzchni przeznaczeniem są tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1, M1z, M1L, M3) o łącznej powierzchni ok. 879,1 ha. Około 1011,7 ha w studium przeznaczonych jest pod lasy (Ls, Ls1). Zabudowa wielofunkcyjna z dominującym udziałem zabudowy zagrodowej (M2) obejmuje obszar około 879,1 ha – zaznaczyć należy, iż w terenach tych możliwa jest również lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa pod działalność gospodarczą została wyznaczona na obszarze ok. 599,5 ha, z czego 299,7 ha to tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej (AG2).

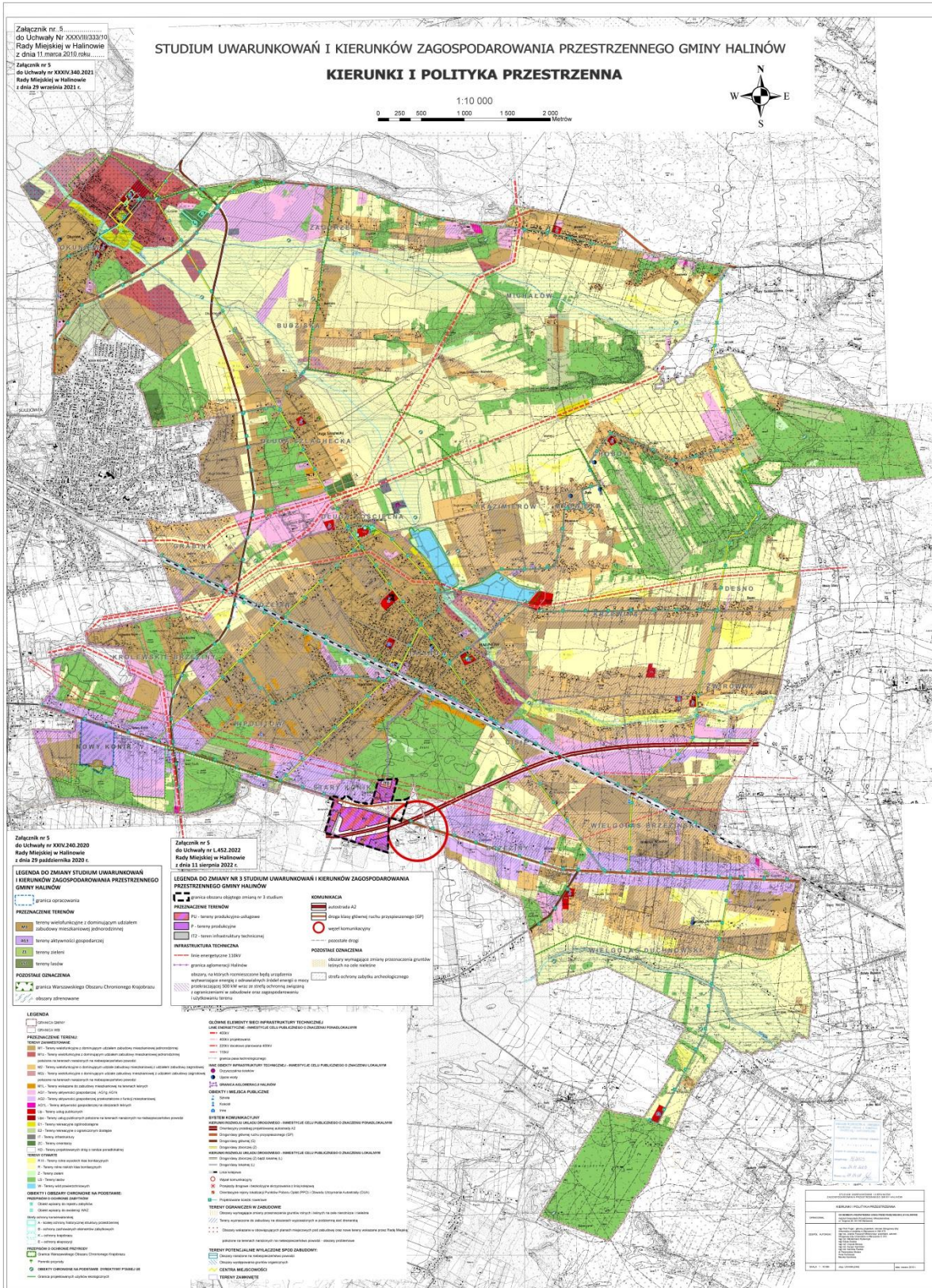
Generalizując przeznaczenia studium 51,50% (3249,1 ha) powierzchni gminy przeznaczonych jest pod tereny otwarte i tereny zielone, pod tereny mieszkaniowe 33,84% powierzchni gminy (2135,0 ha). Tereny usługowe i produkcyjne zostały wyznaczone na 9,95% obszaru gminy (627,6 ha). Komunikacja obejmuje 4,56% powierzchni gminy (287,5 ha). Najmniejszy udział posiada infrastruktura techniczna – 0,15% (9,6 ha). Zaznaczyć należy, iż studium ze względu na swoją skalę i poziom ogólności nie wyznacza pełnego, lokalnego układu komunikacyjnego, a również w terenach przeznaczonych pod zabudowę mogą znajdować się tereny, które ze względów środowiskowych czy własnościowych nie są możliwe do zagospodarowania.

W podziale na poszczególne obręby tereny zabudowy mieszkaniowej posiadają największy udział w obrębach położonych wzdłuż linii kolejowej. W obrębie Halinów pod te cele przeznaczonych jest ok. 74,9% powierzchni, następne są obręby Wielgolas Brzeziński, Józefin oraz Hipolitów – odpowiednio 68,1%, 58,8% oraz 54,9% powierzchni obrębu. Najmniejszy udział zabudowy mieszkaniowej zauważalny jest w obrębach w południowej części gminy, wzdłuż autostrady A2 i drogi krajowej nr 92. W Starym Koniku zabudowa mieszkaniowa obejmuje ok. 6,97% obrębu. Następnie Chobot (północna część gminy, 10,11%), Brzeziny (11,07%), Nowy Konik (17,09%) oraz Wielgolas Duchnowski (20,78%).

Ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną w tej części gminy koncentruje się projektowana zabudowa usługowo-produkcyjna. Pod ten typ zagospodarowania terenu przeznaczone jest 46,19% powierzchni obrębu Nowy Konik. Duży udział występuje również w obrębie Brzeziny (36,5%), Stary Konik (34,83%), Wielgolas Brzeziński (18,94%) oraz Cisie

(18,94%). Najmniejszy udział funkcji usługowych i produkcyjnych obserwowany jest w obrębie Desno (0,27%), Mrowiska (0,31%), Kazimierów (0,46%), Długa Szlachecka (0,60%).

Schemat 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów



źródło: dane Urzędu Miejskiego w Halinowie

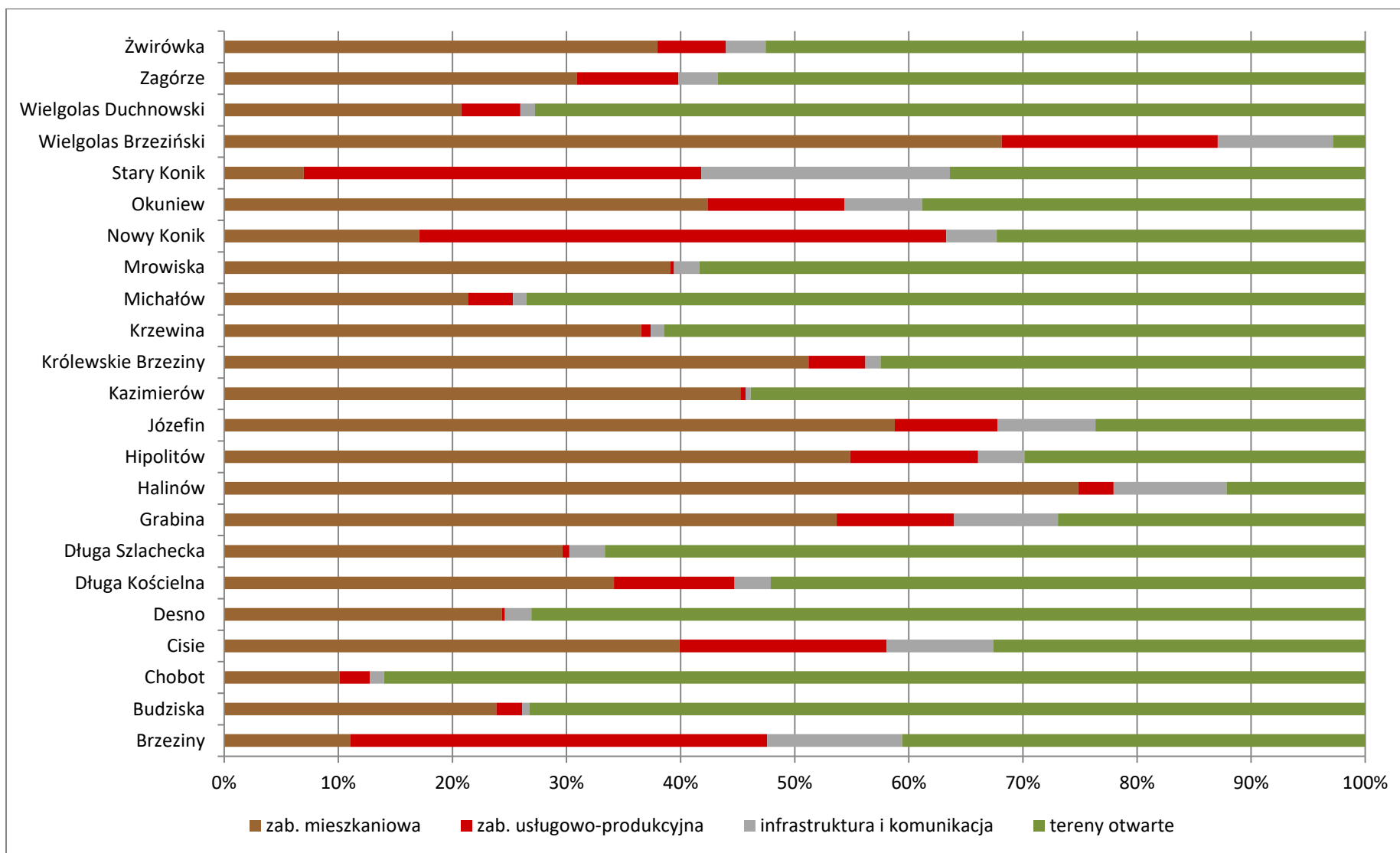
Tabela 3. Powierzchnie przeznaczonych terenów w studium

Obręb	zabudowa mieszkaniowa		zabudowa usługowo-produkcyjna						infrastruktura i komunikacja		tereny zieleni, tereny otwarte								SUMA
	M1 M1z M1L M3	M2 M2z	Up Upz	AG1	AG2	AG3	PU	P	IT IT2	KD KK	E1	E2	ZC	RIII	R	Z Z1	LS LS1	W	
Brzeziny	11,7	13,1	2,1	23,4	56,2	-	-	-	-	26,5	-	-	-	-	63,4	-	26,9	0,6	223,8
Budziska	28,1	59,4	-	8,3	-	-	-	-	-	2,5	-	-	-	-	213,8	-	51,3	3,5	366,9
Chobot	6,8	44,2	0,9	12,5	-	-	-	-	0,1	6,2	-	56,7	-	1,9	157,4	2,6	215,1	-	504,3
Cisie	29,2	125,4	2,7	57,9	9,9	-	-	-	-	36,3	-	-	-	18,1	87,6	1,5	17,2	1,9	387,6
Desno	3,2	35,3	-	0,4	-	-	-	-	-	3,7	-	-	-	7,8	82,6	-	25,4	-	158,5
Długa Kościelna	68,4	29,9	5,7	24,7	-	-	-	-	3,4	5,8	2,4	-	2,8	-	90,4	8,6	16,9	28,9	287,8
Długa Szlachecka	107,7	36,8	0,8	2,2	-	-	-	-	-	15,2	-	0,5	8,1	5,5	220,0	2,0	87,1	1,6	487,3
Grabina	1,9	36,0	-	7,3	-	-	-	-	-	6,4	-	-	-	-	17,8	-	1,2	-	70,7
Halinów	187,3	25,6	5,8	3,0	-	-	-	-	-	28,2	-	-	-	1,3	3,2	4,8	23,9	1,4	284,4
Hipolitów	168,4	-	0,3	18,3	15,8	-	-	-	-	12,4	-	-	-	-	-	3,8	87,8	-	306,9
Józefin	129,4	34,0	-	21,4	3,6	-	-	-	-	23,9	-	-	-	1,6	44,4	-	19,7	-	277,8
Kazimierów	30,3	57,8	-	0,9	-	-	-	-	-	0,9	0,1	-	-	6,9	89,1	-	8,7	-	194,7
Królewskie Brzeziny	20,1	-	-	2,0	-	-	-	-	-	0,5	0,6	-	-	-	-	-	16,1	-	39,3
Krzewina	22,9	48,9	1,5	0,1	-	-	-	-	-	2,3	-	-	-	6,3	99,1	2,5	12,7	-	196,3
Michałów	46,6	39,3	0,8	15,1	-	-	-	-	-	4,7	4,0	20,3	-	2,9	176,3	-	89,6	2,5	402,1
Mrowiska	6,5	47,0	-	0,4	-	-	-	-	0,4	2,7	-	-	-	3,8	70,3	-	5,8	-	137,0
Nowy Konik	42,2	3,2	-	41,1	64,8	16,8	-	-	-	11,8	-	-	-	-	9,9	0,8	75,1	-	265,6
Okuniew	214,4	21,9	6,1	60,9	-	-	-	-	4,3	33,6	11,4	17,8	4,2	-	143,3	2,6	30,5	6,7	557,8
Stary Konik	9,2	-	-	1,6	19,8	-	16,7	7,7	1,1	27,6	-	4,0	-	-	-	-	43,9	-	131,6
Wielgolas Brzeziński	59,8	83,4	-	9,6	30,3	-	-	-	-	21,2	-	-	-	-	5,4	-	0,6	-	210,2
Wielgolas Duchnowski	34,9	87,1	1,5	0,5	28,4	-	-	-	0,2	7,3	-	-	-	18,2	267,8	-	138,0	3,0	586,9
Zagórze	16,8	27,0	-	12,6	-	-	-	-	-	4,9	-	-	-	-	60,9	-	18,3	1,3	141,8
Żwirówka	10,1	24,0	-	4,4	1,0	-	-	-	-	3,1	-	-	-	0,7	45,0	1,1	-	0,4	89,6
SUMA	1255,9	879,1	28,1	328,5	229,7	16,8	16,7	7,7	9,6	287,5	18,5	99,3	15,2	75,0	1947,6	30,1	1011,7	51,8	6308,8
	2135,0		627,6						297,1		3249,1								6308,8

dane w ha

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Wykres 1. Udział przeznaczeń terenów w studium



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Największe obszary infrastruktury technicznej i komunikacji wyznaczone w studium związane są z występowaniem obszaru kolejowego, autostrady A2 oraz planowanej drogi Wołomin-Wiązowna, a także oczyszczalni ścieków. Największy udział tej funkcji obserwowany jest w Starym Koniku (21,8% powierzchni obrębu), Brzezinach (11,84%) oraz Wielgolesie Duchnowskim 10,10%).

Wysoki udział obszarów zielonych i otwartych studium wskazuje w obrębach położonych w północnej i północno wschodniej części gminy Halinów. W Chobocie na tereny pozbawione zabudowy przeznaczonych jest ok. 85,99% terenu. Równie wysokie wskaźniki występują w obrębach Michałów, Budziska, Desno czy Wielgolas Duchnowski (od 73,5% do 72,75%). Zdecydowanie najmniejszy obszar terenów zielonych wyznaczono w Wielgolesie Brzezińskim – jedynie 2,83% obszaru obrębu. Następnie są obręby Halinów (12,15%), Józefin (23,64%), Grabina (26,93%) oraz Hipolitów (29,87%).

Istniejące zagospodarowanie i wykorzystanie ustaleń studium

Na potrzeby opracowania dokonano analizy terenów obecnie zagospodarowanych oraz możliwych do zabudowy w ramach terenów umożliwiających lokalizację budynków (tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne oraz infrastruktura techniczna). Ogólna ich powierzchnia wyznaczona w studium wynosi 2772,15 ha. Tereny, które są obecnie zainwestowane stanowią 1072,95 ha (38,70% pow. terenów wyznaczonych pod zabudowę). Ze względu na skalę wyznaczeń planistycznych oraz ogólność studium, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono powierzchnię pod obsługę komunikacyjną, która obejmuje 184,22 ha (6,65%). Obszary wolne od zabudowy, które są możliwe do zainwestowania obejmują 1514,98 ha, co stanowi ok. 54,65% powierzchni przeznaczonych w studium pod tereny zabudowy.

Przeznaczenia dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (M1, M1z, M1L, M3) i zabudowę zagrodową (M2, M2z) charakteryzują się podobnym stopniem wykorzystania – zainwestowane jest odpowiednio 39,69% i 40,76% ustaleń studium. Możliwe do zainwestowania jest odpowiednio 52,76% oraz 53,22% powierzchni tych wyznaczeń. Do zagospodarowania możliwe jest również ok. 39,89% powierzchni terenów wskazanych pod usługi publiczne (Up, Upz). Obszary aktywności gospodarczej również wykazują się dużą dostępnością terenów wolnych jeszcze od zabudowy – w terenach AG1 jest to 66,4% obszaru, w terenach AG2 – 54,3%, w terenach AG3 – 45,27%, w terenach PU – 50,12%, w terenach P – 100%. Również tereny infrastruktury technicznej (IT, IT2) posiadają możliwości inwestycyjne na poziomie 69,49%.

Pod względem powierzchni największą możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykazują obręby: Okuniew (102,87 ha), Józefin (68,85 ha) oraz Długa Szlachecka (62,33 ha). Najmniejszy obszar dostępny jest w Grabinie (1,64 ha), Deśnie (2,82 ha) oraz Chobocie (4,79 ha). Biorąc pod uwagę stosunek powierzchni możliwych do zagospodarowania jest on najwyższy w obr. Michałów (94,58% powierzchni wolnej), Żwirówka (92,94%) oraz Mrowiska (90,21%). Najniższy zaś w Halinowie (27,78%) i Hipolitowie (46,67%).

Obrębami o największej powierzchni możliwej do zagospodarowania pod funkcję zabudowy zagrodowej są Cisie (66,26 ha), Wielgolas Duchnowski (51,52 ha) oraz Wielgolas Brzeziński (46,79 ha). Najmniej wolnych terenów występuje w Nowym Koniku (0,66 ha), Brzezinach (6,66 ha) oraz Halinowie (11,01 ha).

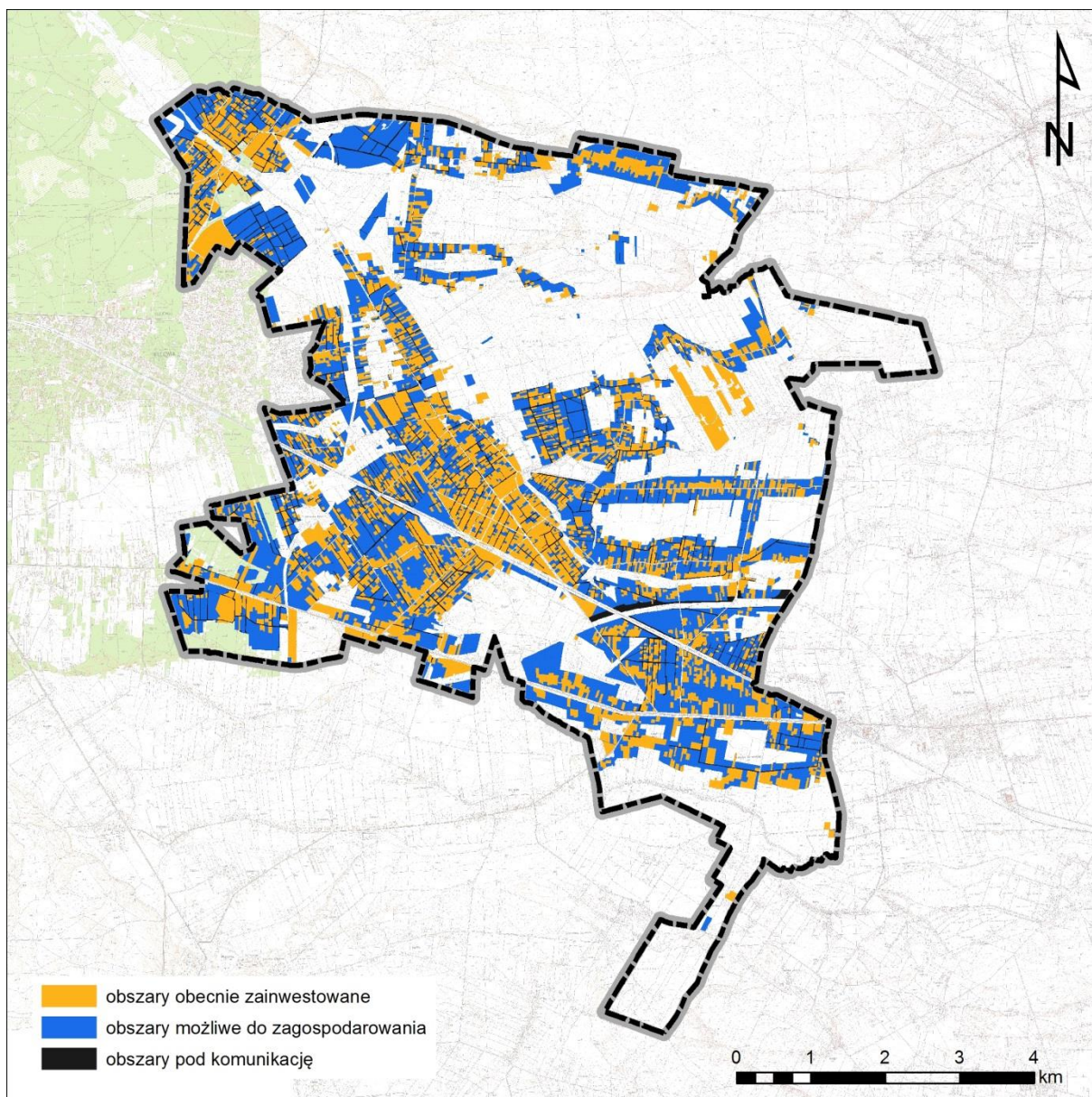
Spośród zabudowy usług publicznych tereny inwestycyjne znajdują się w obrębach Długa Kościelna (3,19 ha), Okuniew (2,51 ha), Krzewina (1,48 ha) oraz Wielgolas Duchnowski (1,46 ha).

Największe powierzchnie obszarów możliwych do zagospodarowania funkcją aktywności gospodarczej występują w Okuniewie (51,79 ha), Cisiu (40,27 ha) oraz Nowym Koniku (38,18 ha). Obszary przeznaczone pod zabudowę aktywności gospodarczej przekształcanej z funkcji mieszkaniowej o największej powierzchni możliwej jeszcze do zagospodarowania występują w Brzezinach (36,99 ha), Nowym Koniku (28,88 ha) oraz w Wielgolesie Brzezińskim i Wielgolesie Duchnowskim – odpowiednio 17,38 ha i 15,71 ha.

Niezagospodarowane tereny pod infrastrukturę techniczną występują w obrębach Okuniew, Długa Kościelna, Stary Konik i Chobot.

Podsumowując obecny poziom zainwestowania terenów budowlanych na terenie gminy Halinów wynosi średnio 38,7%. Największy udział terenów dotychczas zabudowanych wykazuje Halinów (63,4%) oraz Długa Kościelna (55,56%). Niski poziom rozwoju zabudowy widoczny jest w Żwirówce i Królewskich Brzezinach, gdzie zagospodarowanych jest odpowiednio 21,12% i 21,39% terenów wskazanych w studium do zabudowy. Średnia dla gminy powierzchnia możliwa do zagospodarowania wynosi 54,65%. Najwięcej dostępnych terenów występuje w obrębach Żwirówka, Michałów, Desno. Najmniej dostępnych terenów znajduje się w obrębach Halinów i Długa Kościelna.

Schemat 4. Wykorzystanie ustaleń studium



źródło: dane opracowanie własne

Tabela 4. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa mieszkaniowa – powierzchnie (dane w ha)

Obręb	M1, M1z, M1L, M3				M2, M2z			
	Z	K	W	S	Z	K	W	S
Brzeziny	4,8	0,31	6,59	11,70	6,29	0,13	6,66	13,08
Budziska	10,45	1,03	16,63	28,11	18,99	3,37	37	59,36
Chobot	1,68	0,35	4,79	6,82	16,26	1,93	25,98	44,17
Cisie	10,25	1,06	17,87	29,18	50,11	9,02	66,26	125,39
Desno	0,25	0,17	2,82	3,24	12,62	0,61	22,11	35,34
Długa Kościelna	38,17	6,82	23,41	68,40	15,55	1,84	12,5	29,89
Długa Szlachecka	38,3	7,07	62,33	107,70	15,04	1,73	20,04	36,81
Grabina	0,1	0,17	1,64	1,91	15,08	3,46	17,48	36,02
Halinów	120,73	14,53	52,03	187,29	11,64	2,93	11,01	25,58
Hipolitów	78,11	11,69	78,6	168,40	0	0	0	0,00
Józefin	49,5	11,01	68,85	129,36	16,89	3,03	14,03	33,95
Kazimierów	3,49	2,2	24,6	30,29	23,51	6,89	27,39	57,79
Królewskie Brzeziny	4,72	2,81	12,59	20,12	0	0	0	0,00
Krzewina	1,77	1,01	20,11	22,89	20,37	2,72	25,76	48,85
Michałów	2,37	0,16	44,11	46,64	23,38		15,91	39,29
Mrowiska	0,13	0,51	5,9	6,54	22,01	2,84	22,18	47,03
Nowy Konik	9,62	2,05	30,55	42,22	2,38	0,13	0,66	3,17
Okuniew	89,3	22,19	102,87	214,36	3,5	2,1	16,32	21,92
Stary Konik	3,75	0,16	5,26	9,17	0	0	0	0,00
Wielgolas Brzeziński	17,45	5,08	37,25	59,78	31,68	4,97	46,79	83,44
Wielgolas Duchnowski	9,89	2,38	22,61	34,88	32,98	2,58	51,52	87,08
Zagórze	3,61	1,33	11,88	16,82	11,87	1,66	13,46	26,99
Żwirówka	0,05	0,66	9,35	10,06	8,21	0,92	14,83	23,96
SUMA	498,49	94,75	662,64	1255,88	358,36	52,86	467,89	879,11

Z – tereny zainwestowane

K – tereny pod komunikację

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Tabela 5. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa usługowa, produkcyjna i infrastruktura techniczna – powierzchnie (dane w ha)

Obręb	Up, Upz				AG1, AG3, PU, P				AG2				IT, IT2			
	Z	K	W	S	Z	K	W	S	Z	K	W	S	Z	K	W	S
Brzeziny	1,51	0,1	0,5	2,11	4,33	0,02	19	23,35	18,88	0,36	36,99	56,23				
Budziska					0,47	0,43	7,37	8,27								
Chobot	0,86	0,08		0,94	3,53	0,17	8,79	12,49							0,1	0,10
Cisie	1,24	0,05	1,37	2,66	5,76	11,88	40,27	57,91	2,99	0,63	6,25	9,87				
Desno							0,43	0,43								
Długa Kościelna	2,44	0,09	3,19	5,72	15,5	1,7	7,49	24,69					1,74		1,67	3,41
Długa Szlachecka	0,56		0,19	0,75	1,55	0,14	0,49	2,18								
Grabina					0,69	0,25	6,33	7,27								
Halinów	5,41	0,2	0,21	5,82	2,78	0,04	0,19	3,01								
Hipolitów	0,27	0,01	0,01	0,29	6,56	0,39	11,38	18,33	5,88	0,73	9,17	15,78				
Józefin					12,25	0,42	8,72	21,39	1,17	0,1	2,34	3,61				
Kazimierów					0,9			0,90								
Królewskie Brzeziny						0,31	1,64	1,95								
Krzewina	0,03		1,48	1,51	0,08		0,03	0,11								
Michałów	0,47		0,3	0,77	7,18		7,91	15,09								
Mrowiska					0,41	0,01		0,42					0,4			0,40
Nowy Konik					17,35	2,4	38,18	57,93	32,01	3,86	28,88	64,75				
Okuniew	2,9	0,69	2,51	6,10	4,11	4,98	51,79	60,88					0,14	0,41	3,77	4,32
Stary Konik					8,54	0,11	17,39	26,04	12,22	0,43	7,14	19,79			1,11	1,11
Wielgolas Brzeziński					4,23	0,55	4,78	9,56	12,3	0,57	17,38	30,25				
Wielgolas Duchnowski			1,46	1,46	0,26	0,03	0,25	0,54	11,65	1,07	15,71	28,43	0,23			0,23
Zagórze					4,26	0,93	7,44	12,63								
Żwirówka						2,41	1,99	4,40	0,06	0,06	0,86	0,98				
SUMA	15,69	1,22	11,22	28,13	100,74	27,17	241,86	369,77	97,16	7,81	124,72	229,69	2,51	0,41	6,65	9,57

Z – tereny zainwestowane

K – tereny pod komunikację

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Tabela 6. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa mieszkaniowa – udział (dane w %)

Obręb	M1, M1z, M1L, M3				M2, M2z			
	Z	K	W	S	Z	K	W	S
Brzeziny	41,03	2,65	56,32	100	48,09	0,99	50,92	100
Budziska	37,18	3,66	59,16	100	31,99	5,68	62,33	100
Chobot	24,63	5,13	70,23	100	36,81	4,37	58,82	100
Cisie	35,13	3,63	61,24	100	39,96	7,19	52,84	100
Desno	7,72	5,25	87,04	100	35,71	1,73	62,56	100
Długa Kościelna	55,8	9,97	34,23	100	52,02	6,16	41,82	100
Długa Szlachecka	35,56	6,56	57,87	100	40,86	4,7	54,44	100
Grabina	5,24	8,9	85,86	100	41,87	9,61	48,53	100
Halinów	64,46	7,76	27,78	100	45,5	11,45	43,04	100
Hipolitów	46,38	6,94	46,67	100				
Józefin	38,27	8,51	53,22	100	49,75	8,92	41,33	100
Kazimierów	11,52	7,26	81,21	100	40,68	11,92	47,4	100
Królewskie Brzeziny	23,46	13,97	62,57	100				
Krzewina	7,73	4,41	87,85	100	41,7	5,57	52,73	100
Michałów	5,08	0,34	94,58	100	59,51	0	40,49	100
Mrowiska	1,99	7,8	90,21	100	46,8	6,04	47,16	100
Nowy Konik	22,79	4,86	72,36	100	75,08	4,1	20,82	100
Okuniew	41,66	10,35	47,99	100	15,97	9,58	74,45	100
Stary Konik	40,89	1,74	57,36	100				
Wielgolas Brzeziński	29,19	8,5	62,31	100	37,97	5,96	56,08	100
Wielgolas Duchnowski	28,35	6,82	64,82	100	37,87	2,96	59,16	100
Zagórze	21,46	7,91	70,63	100	43,98	6,15	49,87	100
Żwirówka	0,5	6,56	92,94	100	34,27	3,84	61,89	100
SUMA	39,69	7,54	52,76	100	40,76	6,01	53,22	100

Z – tereny zainwestowane

K – tereny pod komunikację

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Tabela 7. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa usługowa, produkcyjna i infrastruktura techniczna – udział (dane w ha)

Obręb	Up, Upz				AG1, AG3, PU, P				AG2				IT, IT2			
	Z	K	W	S	Z	K	W	S	Z	K	W	S	Z	K	W	S
Brzeziny	71,56	4,74	23,7	100	18,54	0,09	81,37	100	33,58	0,64	65,78	100				
Budziska					5,68	5,2	89,12	100								
Chobot	91,49	8,51		100	28,26	1,36	70,38	100							100	100
Cisie	46,62	1,88	51,5	100	9,95	20,51	69,54	100	30,29	6,38	63,32	100				
Desno							100	100								
Długa Kościelna	42,66	1,57	55,77	100	62,78	6,89	30,34	100					51,03		48,97	100
Długa Szlachecka	74,67		25,33	100	71,1	6,42	22,48	100								
Grabina					9,49	3,44	87,07	100								
Halinów	92,96	3,44	3,61	100	92,36	1,33	6,31	100								
Hipolitów	93,1	3,45	3,45	100	35,79	2,13	62,08	100	37,26	4,63	58,11	100				
Józefin					57,27	1,96	40,77	100	32,41	2,77	64,82	100				
Kazimierów					100			100								
Królewskie Brzeziny						15,9	84,1	100								
Krzewina	1,99		98,01	100	72,73		27,27	100								
Michałów	61,04		38,96	100	47,58		52,42	100								
Mrowiska					97,62	2,38		100					100			100
Nowy Konik					29,95	4,14	65,91	100	49,44	5,96	44,6	100				
Okuniew	47,54	11,31	41,15	100	6,75	8,18	85,07	100					3,24	9,49	87,27	100
Stary Konik					32,8	0,42	66,78	100	61,75	2,17	36,08	100			100	100
Wielgolas Brzeziński					44,25	5,75	50	100	40,66	1,88	57,45	100				
Wielgolas Duchnowski			100	100	48,15	5,56	46,3	100	40,98	3,76	55,26	100	100			100
Zagórze					33,73	7,36	58,91	100								
Żwirówka						54,77	45,23	100	6,12	6,12	87,76	100				
SUMA	55,78	4,34	39,89	100	27,24	7,35	65,41	100	42,3	3,4	54,3	100	26,23	4,28	69,49	100

Z – tereny zainwestowane

K – tereny pod komunikację

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Istniejące zagospodarowanie i wykorzystanie ustaleń studium – tereny nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie obejmują całości terenu gminy Halinów. Dla terenów o powierzchni ok. 568,97 ha nie obowiązują plany miejscowe, stanowi to ok. 9,02% powierzchni gminy Halinów.

Obszary te zlokalizowane są w obrębie Michałów (386,79 ha, co stanowi 96,19% powierzchni obrębu), Okuniew (138,97 ha, 24,91% powierzchni obrębu), Halinów (39,92 ha, 14,04% powierzchni obrębu) oraz Budziska (3,29 ha, 0,9% powierzchni obrębu).

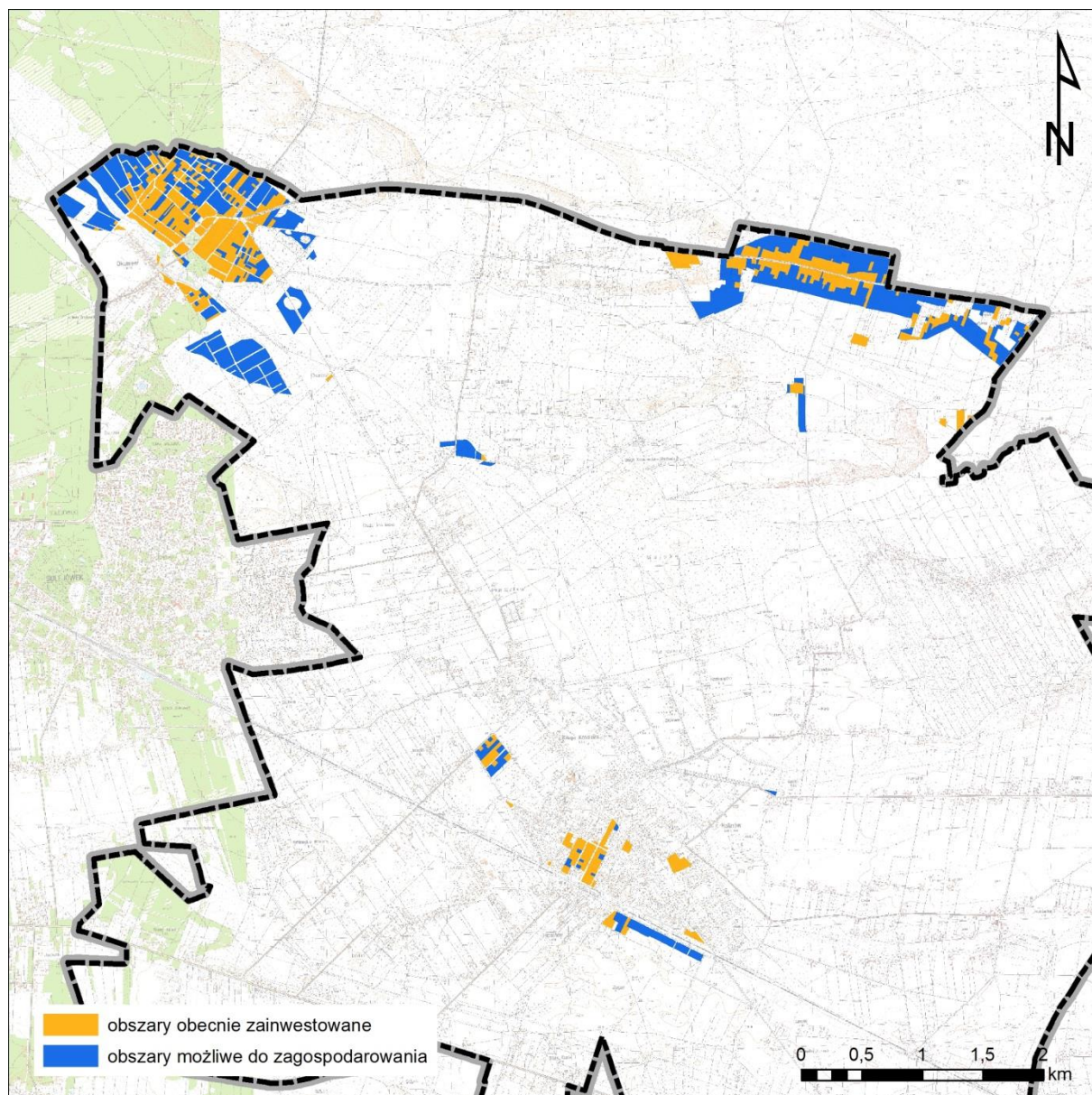
W Michałowie przeważająca część terenu została przeznaczona pod grunty rolne (170,19 ha) i leśne (87,22 ha). Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje 42,98 ha, z czego obecnie zagospodarowanych jest jedynie 5,54%. Pod zabudowę zagrodową (w terenach tych możliwa jest również realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) przeznaczonych jest 39,30 ha, z czego aktualnie zagospodarowano 59,49%. Możliwości inwestycyjne występują również dla zabudowy aktywności gospodarczej (zagospodarowanie na poziomie 47,55% na terenie 15,08 ha) oraz usług publicznych (zagospodarowanych jest 61,04% z 0,77 ha).

Obszary nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w Okuniewie charakteryzują się inaczej niż w Michałowie. W tym przypadku pod tereny zielone i otwarte przeznaczonych jest jedynie 6,38% powierzchni (9,56 ha). Studium wskazuje pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obszar o powierzchni 101,42 ha, z czego zainwestowanych jest obecnie 49,26%. Pod zabudowę zagrodową wskazano 18,96 ha, z czego aktualnie zagospodarowanych jest 18,51% tego terenu. Mniejsze fragmenty obrębu zostały przeznaczone w studium pod zabudowę usług publicznych (4,32 ha), zabudowę aktywności gospodarczej (1,53 ha) i infrastrukturę (2,94 ha).

W Halinowie obszar o powierzchni 19,79 ha w studium przeznaczony został pod cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obecny poziom zagospodarowania wynosi 53,56%). Następnie pod funkcje komunikacyjne wskazano obszar 8,96 ha, a pod funkcje leśne tereny o powierzchni 6,97 ha. Obszar usług publicznych obejmuje 2,79 ha, z czego zainwestowanych jest 92,47%; a tereny aktywności gospodarczej wskazane zostały na obszarze 1,41 ha – obecne zagospodarowanie wynosi 86,52%.

W obrębie Budziska analizowane obszary prawie w całości przeznaczone są pod M2z – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (3,22 ha). Są one obecnie zagospodarowane jedynie na 4,66% terenu.

Schemat 5. Wykorzystanie ustaleń studium – tereny nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



źródło: dane opracowanie własne

Tabela 8. Powierzchnie przeznaczeń terenów w studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w ha)

Obręb	zabudowa mieszkaniowa		zabudowa usługowo-produkcyjna		infrastruktura i komunikacja		tereny zieleni, tereny otwarte								SUMA
	M1 M1z M1L M3	M2 M2z	Up Upz	AG1	IT IT2	KD KK	E1	E2	ZC	RIII	R	Z Z1	LS LS1	W	
Budziska		3,22									0,07				3,29
Halinów	19,79		2,79	1,41		8,96							6,97		39,92
Michałów	42,98	39,30	0,77	15,08		4,70	4,02	17,10		2,91	170,19		87,22	2,52	386,79
Okuniew	101,42	18,96	4,32	1,53	2,94	0,24	0,18		1,42		7,92	0,04			138,97
SUMA	164,19	61,48	7,88	18,02	2,94	13,90	4,20	17,10	1,42	2,91	178,18	0,04	94,19	2,52	568,97
	225,67		25,90		16,84		300,56								

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Tabela 9. Udział przeznaczeń terenów w studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w %)

Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowo-produkcyjna	infrastruktura i komunikacja	tereny zieleni, tereny otwarte	SUMA
Budziska	97,87			2,13	100,00
Halinów	49,57	10,52	22,44	17,46	100,00
Michałów	21,27	4,10	1,22	73,41	100,00
Okuniew	86,62	4,21	2,29	6,388	100,00
SUMA	39,66	4,55	2,96	52,83	100,00

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Tabela 10. Wykorzystanie ustaleń studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w ha)

Obręb	M1, M1z, M1L, M3			M2, M2z			Up, Upz			AG1			IT, IT2			SUMA		
	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S
Budziska	0,00	0,00	0,00	0,15	3,07	3,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	3,07	3,22
Halinów	10,60	9,19	19,79	0,00	0,00	0,00	2,58	0,21	2,79	1,22	0,19	1,41	0,00	0,00	0,00	14,40	9,59	23,99
Michałów	2,38	40,60	42,98	23,38	15,92	39,30	0,47	0,30	0,77	7,17	7,91	15,08	0,00	0,00	0,00	33,40	64,73	98,13
Okuniew	49,96	51,46	101,42	3,51	15,45	18,96	1,80	2,52	4,32	0,00	1,53	1,53	0,00	2,94	2,94	55,27	73,90	129,17
SUMA	62,94	101,25	164,19	27,04	34,44	61,48	4,85	3,03	7,88	8,39	9,63	18,02	0,00	2,94	2,94	103,22	151,29	254,51

Z – tereny zainwestowane

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Tabela 11. Udział wykorzystania ustaleń studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w %)

Obręb	M1, M1z, M1L, M3			M2, M2z			Up, Upz			AG1			IT, IT2			SUMA		
	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S	Z	W	S
Budziska	0,00	0,00	0,00	4,66	95,34	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,66	95,34	100,00
Halinów	53,56	46,44	100,00	0,00	0,00	0,00	92,47	7,53	100,00	86,52	13,48	100,00	0,00	0,00	0,00	60,03	39,97	100,00
Michałów	5,54	94,46	100,00	59,49	40,51	100,00	61,04	38,96	100,00	47,55	52,45	100,00	0,00	0,00	0,00	34,04	65,96	100,00
Okuniew	49,26	50,74	100,00	18,51	81,49	100,00	41,67	58,33	100,00	0,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00	42,79	57,21	100,00
SUMA	38,33	61,67	100,00	43,98	56,02	100,00	61,55	38,45	100,00	46,56	53,44	100,00	0,00	100,00	100,00	40,56	59,44	100,00

Z – tereny zainwestowane

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

2.2.2 Trwające zmiany studium

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów jest w trakcie dwóch punktowych zmian.

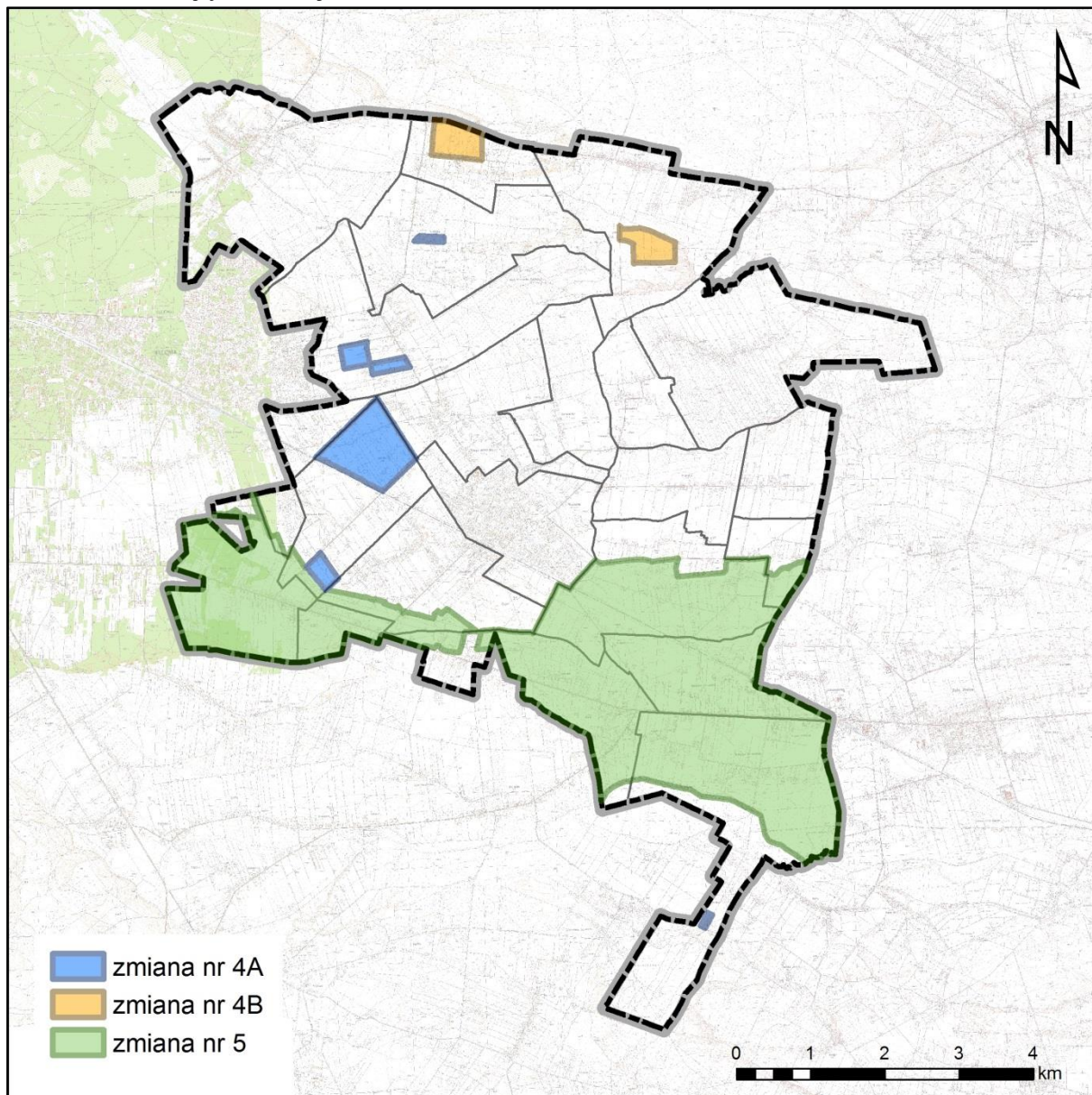
Zmiana nr 4 została zainicjowana Uchwałą Nr XXXI.313.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana dotyczy 8 obszarów położonych w obrębach Długa Szlachecka, Józefin, Budziska, Michałów, Wielgolas Duchnowski, Zagórze i Józefin. Projekt studium uzyskał wymagane prawem uzgodnienia i opinie, dlatego zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 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) możliwe jest kontynuowanie procedury planistycznej.

W dniu 29 listopada 2023 r. Uchwałą Nr LXVIII.601.2023 Rada Miejska w Halinowie zmieniła uchwałę o przystąpieniu do zmiany nr 4 studium. Procedura studium została podzielona na część A, w której znajdują się obszary położone w obrębach Długa Szlachecka, Józefin, Budziska, Wielgolas Duchnowski i Józefin oraz na część B, która obejmuje obszary położone w obrębach Michałów i Zagórze.

Jednocześnie toczy się zmiana nr 5 studium zainicjowana Uchwałą Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Obszarem objętym opracowaniem jest południowa część gminy w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi krajowej nr 92. Zmiana nr 5 procedowana jest na terenie 10 miejscowości: Nowy Konik, Królewskie Brzeziny, Hipolitów, Stary Konik, Józefin, Brzeziny, Wielgolas Duchnowski, Wielgolas Brzeziński, Cisie oraz Żwirówka. Projekt zmiany nr 5 został wyłożony do publicznego wglądu od 19 grudnia 2022 r. od 20 stycznia 2023 r., zainteresowani mogli zgłaszać uwagi do 13 lutego 2023 r. Również ta procedura może być kontynuowana zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 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).

Łącznie zmiany studium obejmują ok. 1655 ha.

Schemat 6. Trwające zmiany studium



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

2.3 Wnioski w sprawie zmiany studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy ogłosić termin składania wniosków. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania studium. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem.

Do Urzędu Miejskiego w Halinowie wpływają także wnioski o zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym studium, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały przeanalizowane w niniejszym opracowaniu.

W analizowanym okresie wpłynęły 4 wnioski o zmianę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie wnioski wpłynęły w 2017 r. W trzech przypadkach dotyczyły obrębu Mrowiska, w jednym przypadku wniosek odnosił się do działki zlokalizowanej w obrębie Długa Szlachecka.

W Mrowiskach wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu rolnego na tereny budowlane. W Długiej Szlacheckiej wnioskowana była zmiana przeznaczenia działki z rolnej na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nie podjęto działań dot. zmiany studium.

W związku z ustawowymi zmianami polegającymi na wygaśnięciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązku sporządzania nowego dokumentu – planu ogólnego gminy, wnioski będą analizowane również w procedurze sporządzania planu ogólnego gminy Halinów.

2.4 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2.4.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach gminy Halinów obowiązuje 65 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym zmiany planów). Aktualnie pokrycie miejscowymi planami wynosi ok. 91% – opracowania planistyczne obowiązują na ok. 5739,79 ha.

Wskazać należy, iż 21 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr LXX.615.2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D oraz Uchwałę Nr LXX.616.2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Desno, gmina Halinów. Do dnia 31 grudnia 2023 r. plany te nie weszły w życie.

Tabela 12. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Desno	Uchwała Nr VII/105/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 282, poz. 7922 z 27.12.2001	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Mrowiska	Uchwała Nr XX/131/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 62, poz. 1259 z 08.03.2002	zmieniony w części
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żwirówka	Uchwała Nr XX/132/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 62, poz. 1260 z 08.03.2002	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grabina	Uchwała Nr XX/133/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 62, poz. 1261 z 08.03.2002	
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Konik	Uchwała Nr XXIX/188/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 maja 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 172, poz. 3796 z 01.07.2002	
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzeziny	Uchwała Nr XXXIII/192/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 224, poz. 5661 z 23.08.2002	
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cisie	Uchwała Nr XXXIII/193/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 224, poz. 5662 z 23.08.2002	
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Długa Kościelna	Uchwała Nr XXXIII/195/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 224, poz. 5664 z 23.08.2002	

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego	Uwagi
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wielgolas Duchnowski	Uchwała Nr XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 224, poz. 5665 z 23.08.2002	
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów	Uchwała Nr XXXVII/203/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 234, poz. 5956 z 03.09.2002	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chobot	Uchwała Nr XLV/217/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 257, poz. 7139 z 23.10.2002	
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Józefin	Uchwała Nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 257, poz. 7140 z 23.10.2002	zmieniony w części
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wielgolas Brzeziński	Uchwała Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 257, poz. 7141 z 23.10.2002	
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Halinów	Uchwała Nr V/27/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 91, poz. 2332 z 02.04.2003	zmieniony w części
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Królewskie Brzeziny	Uchwała Nr V/30/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 91, poz. 2335 z 02.04.2003	
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Długa Szlachecka	Uchwała Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 listopada 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 322, poz. 10339 z 31.12.2003	
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Hipolitów	Uchwała Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 133, poz. 3289 z 2004-06-03	zmieniony w części Wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2017 r. Sygn. akt IV SA/Wa 3329/16
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Józefin w gminie Halinów przyjętego Uchwałą Nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 roku	Uchwała Nr XX/235/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 czerwca 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 201, poz. 5403 z 11.08.2004	
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowy Konik III	Uchwała Nr XXIII/252/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 264, poz. 7180 z 22.10.2004	
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowy Konik IV	Uchwała Nr XXIII/253/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 264, poz. 7181 z 22.10.2004	
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wielgolas Duchnowski II	Uchwała Nr VII/67/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 14 czerwca 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 190, poz. 5341 z 22.09.2007	
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski w zakresie działek nr ew. 55/1 i 55/2, gmina Halinów	Uchwała Nr XX/173/2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 5 marca 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 4218 z 21.05.2012	
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów	Uchwała Nr XXIV.205.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 czerwca 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6273 z 10.09.2012	
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów	Uchwała Nr XXVI/218/2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 8648 z 06.12.2012	zmieniony w części Wyrok WSA w Warszawie sygn. akt IV SA/Wa 2835/15 z dnia 10 grudnia 2015 r.
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 9360 z 26.08.2013	Wyrok WSA w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2014 r. Sygn. akt IV SA/Wa 586/14 Wyrok NSA z dnia 21 października 2015 r.

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego	Uwagi
				Sygn. akt II OSK 3051/14 Wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2016 r. Sygn. akt IV SA/Wa 586/16
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVII.325.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 9361 z 26.08.2013	Wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 czerwca 2014 r. Sygn. akt IV SA/Wa 879/14
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów - część A i część C, gmina Halinów	Uchwała Nr III.20.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 grudnia 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1283 z 16.02.2015	Wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 października 2016 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1909/15
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr LII.480.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 listopada 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 11945 z 29.12.2014	
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr LII.479.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 listopada 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 11944 z 29.12.2014	
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kazimierów, gmina Halinów	Uchwała Nr XLIX.461.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 sierpnia 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 9784 z 20.10.2014	
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Budziska, gmina Halinów	Uchwała Nr XLVII.433.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 2 czerwca 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 7306 z 30.07.2014	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 lipca 2014 r. Nr LEX-I.4131.90.2014.BŁ
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr V.49.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 lutego 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 3091 z 2015-04-07	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 kwietnia 2015 r. Nr LEX-I.4131.58.2015.MO
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cisie - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr IX.72.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 15 czerwca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 7041 z 11.08.2015	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2015 r. Nr LEX-I.4131.147.2015.JF
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XIII.116.2015 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 listopada 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1345 z 15.02.2016	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2015 r. Nr LEX-I.4131.274.2015.BŁ
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzeziny - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr XXVII.228.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 listopada 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 283 z 11.01.2017	
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stary Konik - część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XXVII.229.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 listopada 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 284 z 11.01.2017	
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny - część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XXVIII.250.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1649 z 20.02.2017	
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów	Uchwała Nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1651 z 20.02.2017	
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część A i część C, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXI.280.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 4447 z 2017-05-09	
40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna - część A, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXIV.307.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6715 z 2017-08-11	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2017r. Nr LEX-4131.222.2017.JF

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego	Uwagi
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grabina- część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXIV.308.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6716 z 2017-08-11	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2017r. Nr LEX-41131.223.2017.JF
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część B, gmina Halinów – procedura naprawcza	Uchwała Nr XXXV.314.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 sierpnia 2017 r.	Urz. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 9331 z 2017-10-16	
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część E, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVIII.352.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 306 z 2018-01-18	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 grudnia 2017 r. Nr WNP-I.4131.363.2017.AK
44.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Chobot - część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVIII.350.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 741 z 2018-01-19	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 stycznia 2018 r. Nr WNP-I.4131.357.2017.AK
45.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część D, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVIII.351.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 742 z 2018-01-19	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 stycznia 2018r. LEX-I.4131.362.2017.AK
46.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Kościelna część B, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXIX.369.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1377 z 2018-02-12	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2018 r. Nr WNP-I.4131.4.2018.AK
47.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXIX.370.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1381 z 2018-02-12	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lutego 2018 r. Nr WNP-I.4131.10.2018.AK
48.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXIX.371.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1387 z 2018-02-12	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lutego 2018 r. Nr WNP-I.4131.3.2018.JF
49.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów	Uchwała Nr XLIII.416.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6339 z 2018-06-20	
50.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część D, gmina Halinów	Uchwała Nr XLIII.417.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6340 z 2018-06-20	
51.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 212/9 w miejscowości Kazimierów, gmina Halinów	Uchwała Nr XV.172.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 stycznia 2020 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 3326 z 2020-03-13	
52.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów	Uchwała Nr XVIII.188.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 7 kwietnia 2020 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 5472 z 2020-05-13	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 maja 2020 r. Nr WNP-I.4131.56.2020.MW1
53.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Żwirówka, gmina Halinów	Uchwała Nr XXIV.239.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 12198 z 2020-12-07	
54.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/16, 179/17, 179/18, 179/23, 179/24, 179/25, 179/26, 179/27, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów	Uchwała Nr XXIX.287.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 2955 z 2021-04-07	

Lp.	Nazwa planu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego	Uwagi
55.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów - część F	Uchwała Nr XXXI.315.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 6020 z 2021-07-06	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2021 r. Nr WNP-I.4131.129.2021. JF
56.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.	Uchwała Nr XL.374.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 grudnia 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 1481 z 2022-02-07	
57.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów	Uchwała Nr XLV.415.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 5813 z 2022-05-23	
58.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów - część A	Uchwała Nr XLV.416.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 5814 z 2022-05-23	
59.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów	Uchwała Nr XLVI.422.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 maja 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 7199 z 2022-07-05	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2022 r. Nr WNP-I-4131.143.2022.AK.
60.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów - część G	Uchwała Nr XLVI.423.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 maja 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 7200 z 2022-07-05	
61.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrowiska, gmina Halinów	Uchwała Nr L.451.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 10076 z 2022-10-04	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 września 2022 r. Nr WNP-I.4131.208.2022.JF
62.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów - obszar nr 2	Uchwała Nr LIV.475.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 października 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 13403 z 2022-12-12	
63.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów - obszar nr 3	Uchwała Nr LIV.476.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 października 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 13404 z 2022-12-12	
64.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów	Uchwała Nr LIV.477.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 października 2022 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 13405 z 2022-12-12	
65.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów - część B, gmina Halinów	Uchwała Nr LVIII.509.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 stycznia 2023 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 3213 z 2023-03-10	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2023 r. Nr WNP-I.4131.47.2023.AK

numeracja planów zachowana zgodnie z wykazem gminy

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie, stan na 31.12.2023 r.

Plany miejscowe o numerach od 1 do 20 (łącznie 20 planów o powierzchni ok. 2013 ha) zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres zapisów obowiązkowo określanych w planie.

Kolejne plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 13. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wg obrębów

Lp.	obręb	pow. obrębu [ha]	pow. pokryta mpzp [ha]	udział pokrycia mpzp [%]
1.	Brzeziny	223,79	223,79	100,00
2.	Budziska	366,86	363,57	99,10
3.	Chobot	504,30	504,28	100,00
4.	Cisie	387,55	387,55	100,00
5.	Desno	158,49	158,49	100,00
6.	Długa Kościelna	287,81	287,81	100,00
7.	Długa Szlachecka	487,33	487,33	100,00
8.	Grabina	70,67	70,67	100,00
9.	Halinów	284,41	244,49	85,96
10.	Hipolitów	306,90	306,90	100,00
11.	Józefin	277,84	277,84	100,00
12.	Kazimierów	194,70	194,70	100,00
13.	Królewskie Brzeziny	39,28	39,28	100,00
14.	Krzewina	196,28	196,28	100,00
15.	Michałów	402,09	15,30	3,81
16.	Mrowiska	136,96	136,96	100,00
17.	Nowy Konik	265,64	265,64	100,00
18.	Okuniew	557,79	418,82	75,09
19.	Stary Konik	131,57	131,57	100,00
20.	Wielgolas Brzeziński	210,20	210,20	100,00
21.	Wielgolas Duchnowski	586,93	586,93	100,00
22.	Zagórze	141,79	141,79	100,00
23.	Żwirówka	89,60	89,60	100,00
SUMA:		6308,78	5739,79	90,98

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

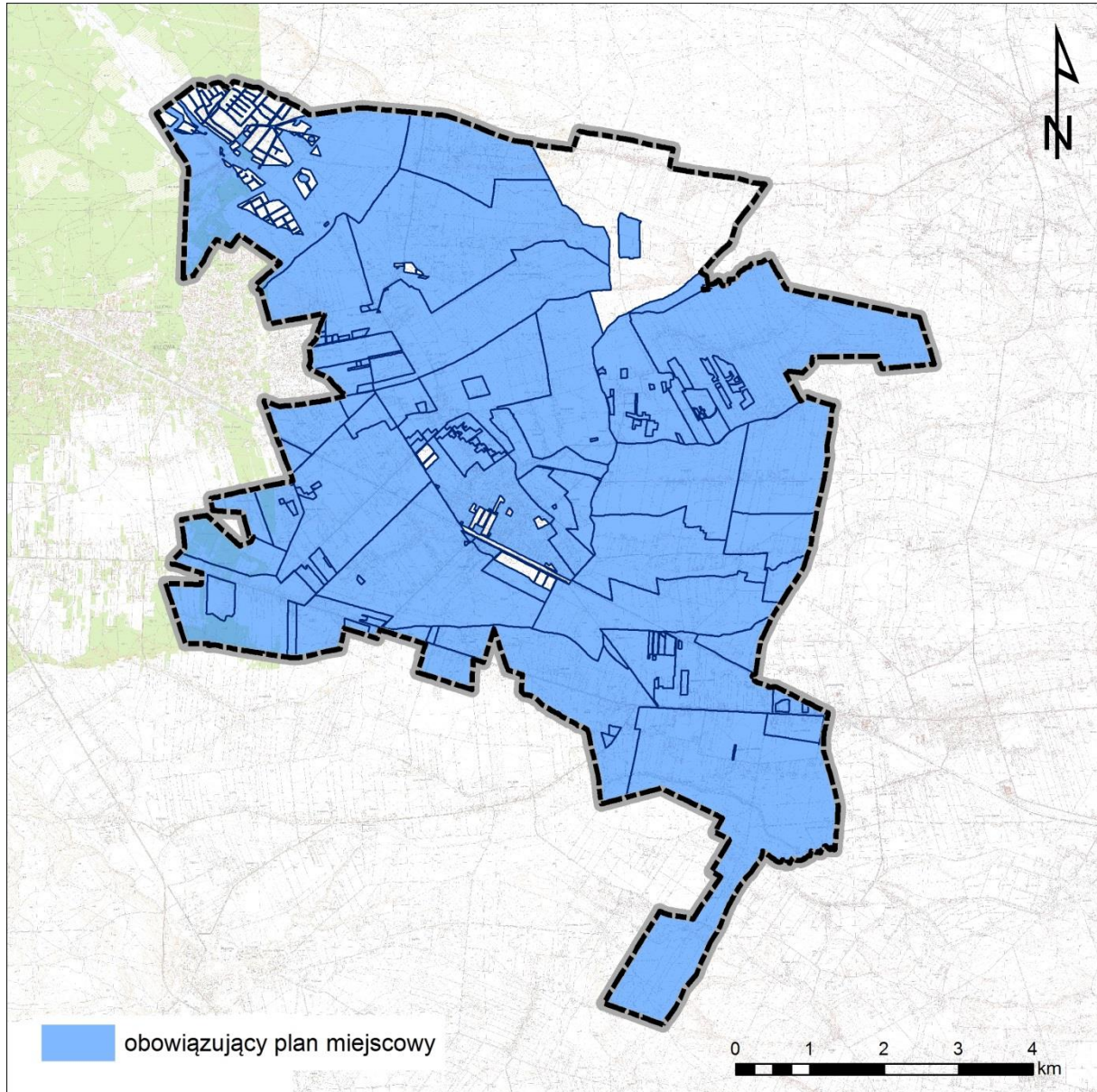
Gmina Halinów osiągnęła prawie całkowite pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednakże część z opracowań zostało uchylonych na mocy wyroków sądów. Obecnie w pełni pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest 19 obrębów ewidencyjnych.

Najmniejsze pokrycie planami wykazuje miejscowość Michałów położona w północno-wschodniej części gminy. Rada Miejska w Halinowie przyjęła dla tego obrębu (w części nieobjętej dotychczas planami miejscowymi) Uchwałę nr XXV.207.2016 z dnia 21 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Michałów, gmina Halinów została ona jednak uchylona w całości wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie IV SA/Wa 2951/19 z dn. 14 lipca 2020 r.

Niepełne pokrycie planami ma także obręb Okuniew, dla którego w 2013 roku został sporządzony plan miejscowy (przyjęty Uchwałą Nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r.), jednak część terenów została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie IV SA/Wa 586/16 z dn. 23 maja 2016 r. Podobna sytuacja miała miejsce w Budziskach, gdzie brakujące tereny zostały uchylone Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 lipca 2014 r.

oraz w Halinowie, gdzie brakujące tereny zostały uchylone wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2016 r.

Schemat 7. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Ustalenia planów

Jak wskazano powyżej gmina Halinów pokryta jest w znacznym stopniu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennymi, powstałymi na podstawie dwóch ustaw. Poszczególne plany miejscowe posiadają różne stopnie szczegółowości i posługują się szeregiem różnych określeń dotyczących przeznaczeń terenów. Na potrzeby analizy dokonano generalizacji przeznaczeń.

W skali całej gminy największą obszarów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1852,30 ha, co stanowi ok. 32,27% pow. objętej planami miejscowymi. Drugim co do obszaru przeznaczeniem jest funkcja terenów rolnych, które plany wyznaczają na 1771,27 ha (30,86%). Znaczny udział mają również lasy (915,44 ha – 15,95%), komunikacja (463,09 ha – 8,07%), zabudowa produkcyjno-usługowa (234,66 ha – 4,09%) oraz zabudowa usługowa (228,09 ha – 3,97%).

Plany miejscowe pod zabudowę przeznaczają 42,31% pow. terenu, pod infrastrukturę i komunikację 8,16%, a pod tereny zieleni i tereny otwarte 49,55%.

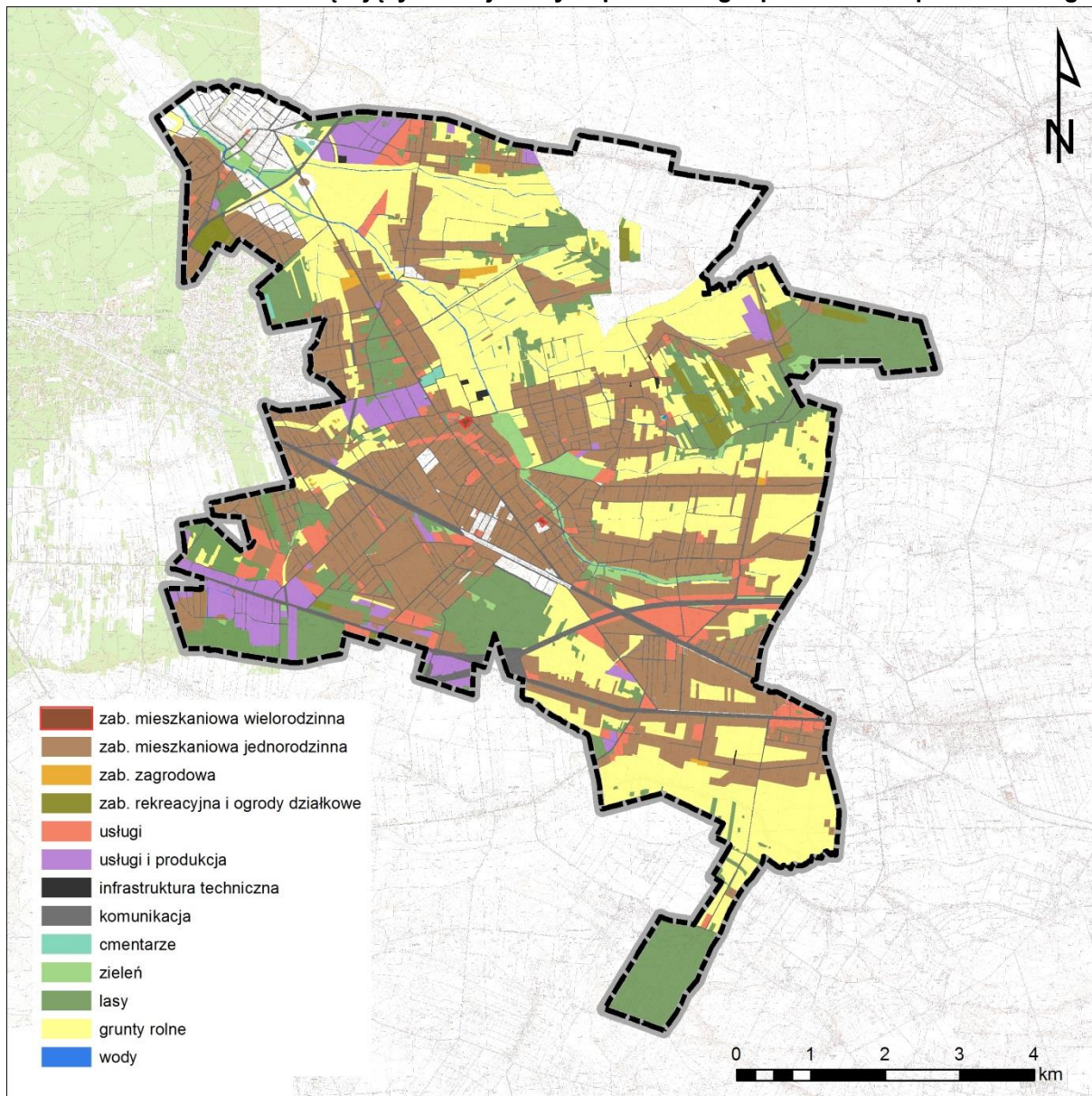
Według podziału na obręby największym udziałem powierzchni zabudowy wyznaczonych w dokumentach planistycznych tego typu charakteryzują się obręby Halinów (71,79% przeznaczeń), Wielgolas Brzeziński (69,09%) oraz Józefin, Grabina i Hipolitów (pomiędzy 55,51% a 51,03%). Najmniejszy udział występuje w obrębie Nowy Konik (16,42%), Stary Konik (20,13%), Chobot (21,52%) i Desno (21,74%).

Funkcje usługowe i produkcyjne w przeznaczeniach planów miejscowych posiadają największy udział w obrębie Nowy Konik (43,74%). W kolejnych obrębach wskaźnik ten jest zdecydowanie niższy: 19,58% w Starym Koniku i 16,75% w Cisiu. Usług i produkcji nie wskazuje plan miejscowy w Michałowie, bardzo niski ich udział wykazują plany w Deśnie (0,26%) i Długiej Szlacheckiej (0,5%). Wskazać należy, iż w przypadku gdy ustalenia planów miejscowych wskazywały tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, klasyfikowane one były jako tereny mieszkaniowe.

Układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna stanowi największy udział w planach w obrębie Stary Konik (19,07%), Halinów (16,74%), Grabina (16,26%), Okuniew (15,46%). Najmniejszy udział wykazują plany w Michałowie (1,11%), Chobocie (2,13%) oraz Wielgolesie Duchnowskim (2,51%).

Pod względem terenów zielonych i otwartych największym udziałem przeznaczeń charakteryzują się plany w obrębach Desno (74,3%), Chobot (73,47%), Wielgolas Duchnowski (73,41%) i Budziska (71,06%). Najmniej terenów, gdzie nie jest dopuszczona lokalizacja budynków występuje w Wielgolesie Brzezińskim (8,43%), Halinowie (9,04%) oraz w Grabinie (19,56%).

Schemat 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Tabela 14. Powierzchnie przeznaczeń terenów w planach miejscowych

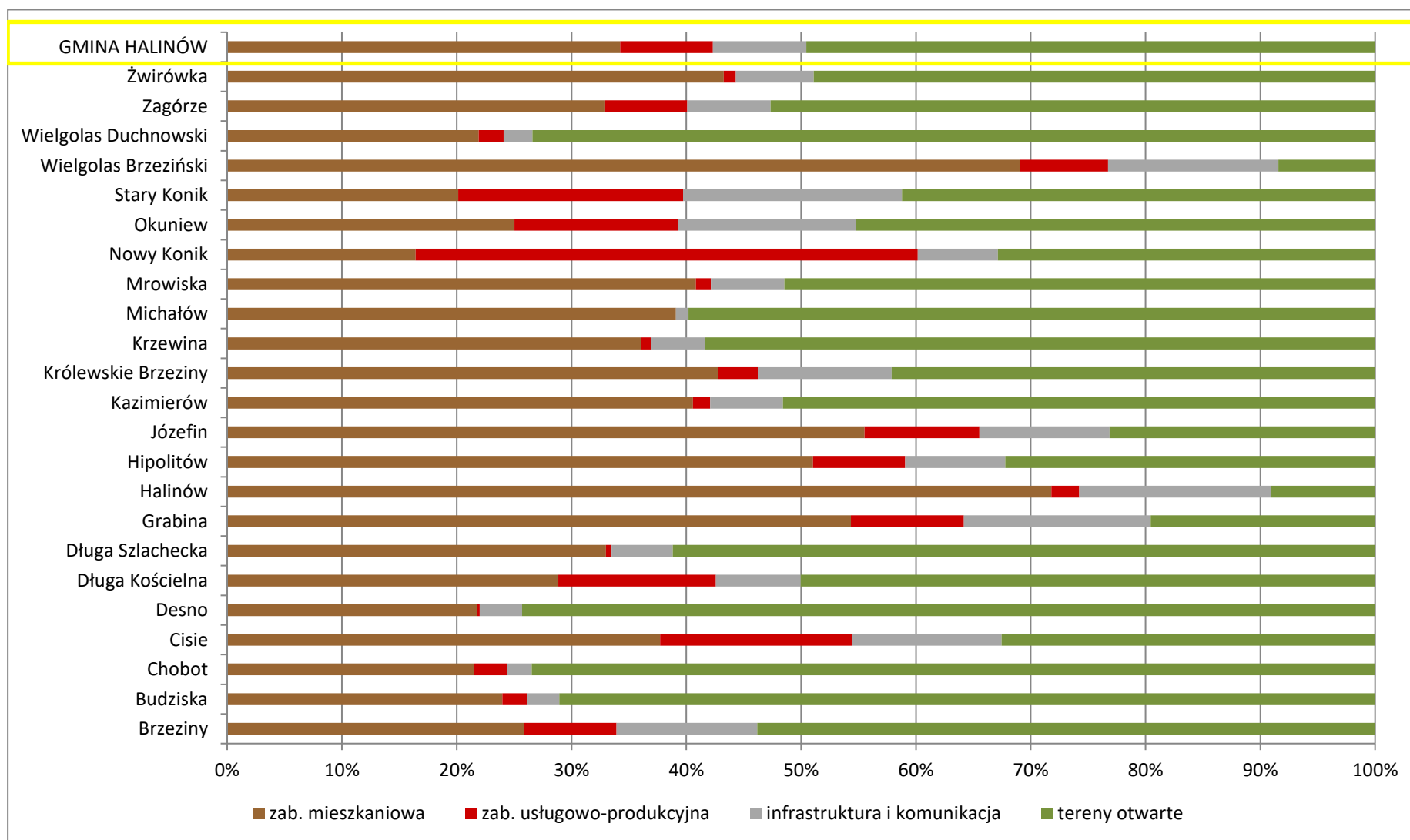
Obręb	Zabudowa mieszkaniowa				Zabudowa usługowo-produkcyjna		Infrastruktura i komunikacja		Tereny zieleni, tereny otwarte					SUMA
	MW	MN	MR	ML	U	PU	IT	K	ZC	R	Z	ZL	W	
Brzeziny		57,81			10,80	7,28		27,45		94,01		26,32	0,12	223,79
Budziska		79,60	7,55		7,53	0,47		10,06		200,48		50,79	7,09	363,57
Chobot		54,08		54,42	1,08	13,49	0,14	10,60		160,40	8,63	198,39	3,05	504,28
Cisie		146,21			64,92			50,29		87,93	18,75	17,62	1,83	387,55
Desno		33,41	1,05		0,41			5,86		92,91		24,85		158,49
Długa Kościelna	0,65	82,40			17,99	21,49	2,43	18,80	2,61	87,74	36,64	14,74	2,32	287,81
Długa Szlachecka		155,89	4,89		2,44			25,94	5,32	199,57	2,05	84,67	6,56	487,33
Grabina		38,11	0,29		1,35	5,61		11,49		12,47		1,04	0,31	70,67
Halinów	0,22	175,30			5,94			40,92			6,33	14,33	1,45	244,49
Hipolitów		156,60			15,80	8,89		26,73		2,36	3,71	92,81		306,90
Józefin		153,78	0,44		17,04	10,81		31,50		40,85		21,64	1,78	277,84
Kazimierów		78,80	0,18		1,08	1,86		12,33		89,29		9,40	1,76	194,70
Królewskie Brzeziny		16,79			1,37			4,58			0,93	15,61		39,28
Krzewina		70,81			1,67			9,26		99,13	1,97	11,92	1,52	196,28
Michałów				5,98				0,17		6,68		2,47		15,30
Mrowiska		55,94			1,79		0,81	7,96		61,90	0,31	6,68	1,57	136,96
Nowy Konik		43,61			19,63	96,56		18,56		6,06	1,21	79,28	0,73	265,64
Okuniew		88,16		16,68	16,55	43,17	1,16	63,59	2,82	120,51	27,34	32,81	6,03	418,82
Stary Konik		22,67		3,81	5,79	19,97		25,09				54,15	0,09	131,57
Wielgolas Brzeziński		145,22			16,07			31,20		16,53		0,56	0,62	210,20
Wielgolas Duchnowski		127,21	1,43		12,74		0,39	14,32		293,56		137,29		586,93
Zagórze		44,03	2,57		5,16	5,06		10,31		55,56		18,07	1,03	141,79
Żwirówka		38,77			0,94			6,08		43,33	0,38		0,10	89,60
SUMA	0,87	1865,20	18,40	80,89	228,09	234,66	4,93	463,09	10,75	1771,27	108,25	915,44	37,96	5739,79
		1965,35			462,75		468,02		2843,67					5739,79

dane w ha

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MR – zabudowa zagrodowa, ML – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa, ogrody działkowe, U – zabudowa usługowa, PU – zabudowa produkcyjno-usługowa, IT – infrastruktura techniczna, K – komunikacja drogowa i kolejowa, ZC – cmentarze, R – tereny rolne, Z – tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, ZL – lasy, W - wody

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Wykres 2. Udział przeznaczeń terenów w planach miejscowych



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Istniejące zagospodarowanie i wykorzystanie ustaleń planów

Na potrzeby opracowania dokonano analizy terenów obecnie zagospodarowanych oraz możliwych do zabudowy w ramach przeznaczeń umożliwiających lokalizację budynków (tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne oraz infrastruktura techniczna). Ich ogólna powierzchnia wyznaczona w planach wynosi 2433,03 ha. Tereny obecnie zainwestowane stanowią 1046,72 ha (43,02% terenów wyznaczonych pod zabudowę). Możliwy do zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planów jest teren o łącznej powierzchni 1372,61 ha (56,42% terenów wyznaczonych pod zabudowę).

Niezależnie od ustaleń planów miejscowych została zrealizowana autostrada A2, co jest możliwe na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Sytuacja taka dotyczy obszarów budowlanych o pow. ok. 13,7 ha w obrębach Cisie, Brzeziny. W obrębach Żwirówka i Stary Konik autostrada powstała częściowo na terenach wskazanych w planach miejscowych jako tereny rolne i leśne.

Tereny o przeznaczeniu dopuszczającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ujęciu całej gminy zainwestowane są w 43,28%. Możliwe do zainwestowania jest odpowiednio 56,51% powierzchni tych wyznaczeń. Do zagospodarowania możliwe jest również ok. 67,95% powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę zagrodową – ustalenia poszczególnych planów miejscowych w wielu przypadkach w terenach zabudowy zagrodowej dopuszczają równorzędnie lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mniejsze rezerwy terenów obserwowane są w przypadku zabudowy letniskowej i rekreacyjnej (27,82%).

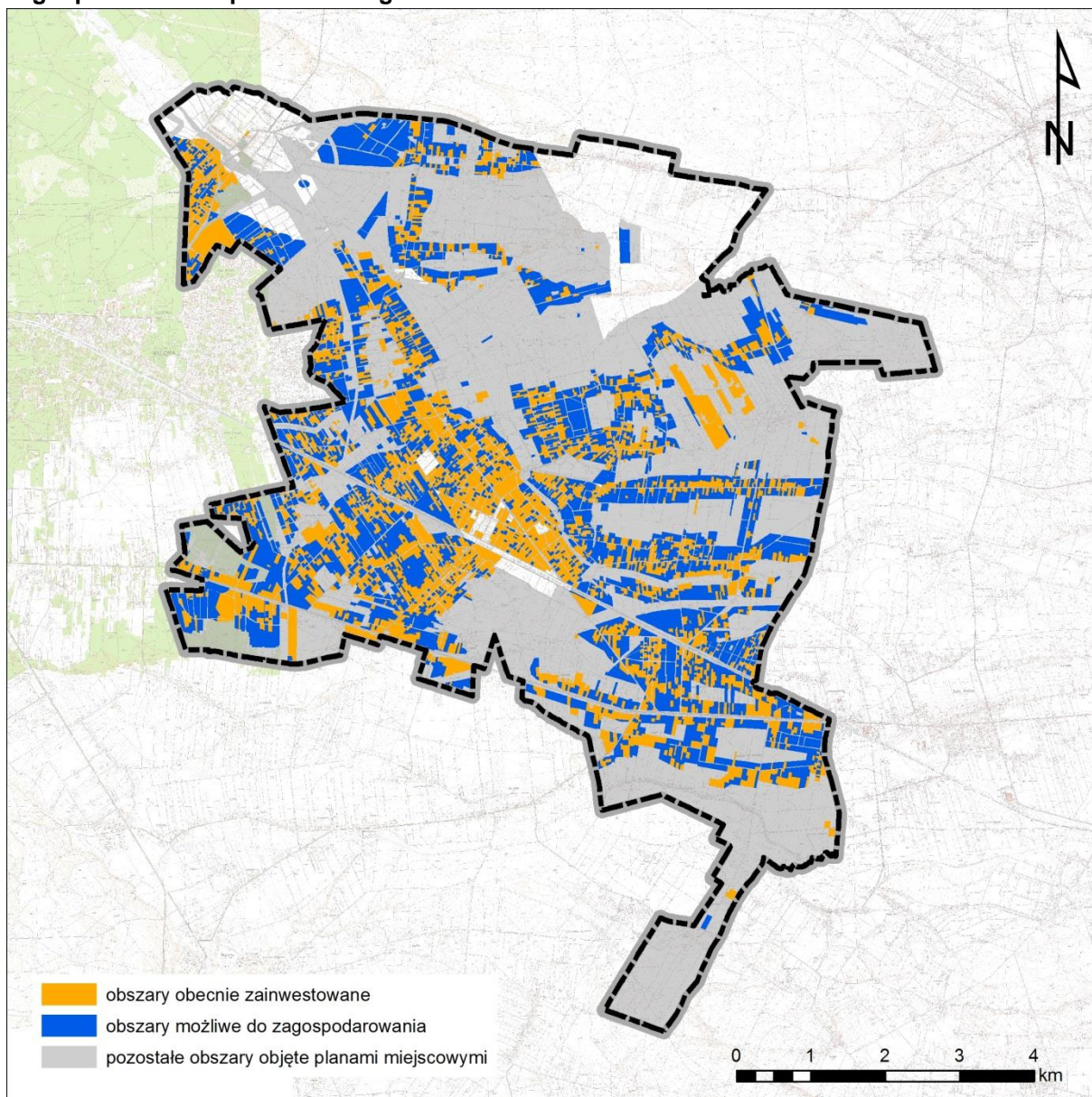
Tereny usług oraz tereny usługowo-produkcyjne wykazują się podobnym stopniem powierzchni możliwych do zagospodarowania. Odpowiednio jest to 60,31% i 60,57% terenów wolnych. Również wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny infrastruktury technicznej wykazują się możliwościami inwestycyjnymi na 42,19% obszarów.

Pod względem powierzchni największą możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykazują obręby: Długa Szlachecka (101,44 ha), Józefin (88,19 ha), Wielgolas Brzeziński (87,23%) i Cisie (85,76 ha). W pozostałych miejscowościach również dostępnych jest wiele terenów pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne.

Lokalizacja zabudowy zagrodowej możliwa jest w Budziskach (5,26 ha), Długiej Szlacheckiej (3,66 ha), Zagórze (1,9 ha) i Wielgolesie Duchnowskim (1,42 ha). Mniejsze możliwości występują w Deśnie (0,54 ha) i Kazimierowie (0,18 ha). W Chobocie i Michałowie plany miejscowe pozwalają na lokalizację nowej zabudowy funkcji letniskowej i rekreacyjnej – odpowiednio 16,52 ha i 5,98 ha terenów możliwych do zagospodarowania.

Najwięcej powierzchni do realizacji funkcji usługowych dostępnych jest w obrębach Cisie (44,01 ha), Nowy Konik (15,32 ha) i Okuniew (12,12 ha). Zaś funkcje usługowo-produkcyjne wykazują największe powierzchnie możliwe do zagospodarowania w Nowym Koniku (49,42 ha), Okuniewie (41,11 ha) i Starym Koniku (10,32 ha).

Schemat 9. Tereny możliwe do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne

Tabela 15. Wykorzystanie ustaleń planów miejscowych – powierzchnie (dane w ha)

Obręb	MW		MN			MR		ML		U			PU		IT		Suma		
	Z	W	Z	K	W	Z	W	Z	W	Z	K	W	Z	W	Z	W	Z	K	W
Brzeziny			27,24	3,33	27,24					4,89	1,07	4,84	2,42	4,86			34,55	4,4	36,94
Budziska			29,97		49,63	2,29	5,26					7,53	0,47				32,73	0	62,42
Chobot			17,76		36,32			37,90	16,52	0,78		0,3	4,02	9,47		0,14	60,46	0	62,75
Cisie			59,99	0,46	85,76					12,07	8,84	44,01					72,06	9,3	129,77
Desno			12,4		21,01	0,51	0,54					0,41					12,91	0	21,96
Długa Kościelna	0,41	0,24	47,61		34,79					9,39		8,6	14,59	6,9	1,74	0,69	73,74	0	51,22
Długa Szlachecka			54,45		101,44	1,23	3,66			2		0,44					57,68	0	105,54
Grabina			16,13		21,98	0,29				0,14		1,21	0,56	5,05			17,12	0	28,24
Halinów	0,22	0,00	121,87		53,43					4,84		1,1					126,93	0	54,53
Hipolitów			81,69		74,91					6,09		9,71	3,62	5,27			91,40	0	89,89
Józefin			65,59		88,19	0,44				10,62		6,42	5	5,81			81,65	0	100,42
Kazimierów			26,37		52,43		0,18			0,33		0,75	1,86				28,56	0	53,36
Królewskie Brzeziny			4,72		12,07							1,37					4,72	0	13,44
Krzewina			22,37		48,44					0,11		1,56					22,48	0	50,00
Michałów									5,98								0,00	0	5,98
Mrowiska			22,35		33,59					0,41		1,38			0,58	0,23	23,34	0	35,20
Nowy Konik			12,05		31,56					4,31		15,32	47,14	49,42			63,50	0	96,30
Okuniew			38,36		49,8			16,68		4,43		12,12	2,06	41,11	0,14	1,02	61,67	0	104,05
Stary Konik			12,34		10,33			3,81		3,56		2,23	9,65	10,32			29,36	0	22,88
Wielgolas Brzeziński			57,99		87,23					6,77		9,3					64,76	0	96,53
Wielgolas Duchnowski			49,11		78,1		1,42			6,78		5,96			0,39	0,00	56,28	0	85,48
Zagórze			16,35		27,68	0,67	1,9			3,09		2,07	1,13	3,93			21,24	0	35,58
Żwirówka			9,58		29,19							0,94					9,58	0	30,13
SUMA	0,63	0,24	806,29	3,79	1055,12	5,43	12,96	58,39	22,50	80,61	9,91	137,57	92,52	142,14	2,85	2,08	1046,72	13,7	1372,61

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MR – zabudowa zagrodowa, ML – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa, ogrody działkowe, U – zabudowa usługowa, PU – zabudowa produkcyjno-usługowa, IT – infrastruktura techniczna

Z – tereny zainwestowane

K – tereny zainwestowane autostradą A2

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Tabela 16. Wykorzystanie ustaleń planów miejscowych – udział (dane w %)

Obręb	MW		MN			MR		ML		U			PU		IT		Suma		
	Z	W	Z	K	W	Z	W	Z	W	Z	K	W	Z	W	Z	W	Z	K	W
Brzeziny			47,12	5,76	47,12					45,28	9,91	44,81	33,24	66,76			45,53	5,8	48,68
Budziska			37,65		62,35	30,33	69,67					100	100				34,4		65,6
Chobot			32,84		67,16			69,64	30,36	72,22		27,78	29,8	70,2		100	49,07		50,93
Cisie			41,03	0,31	58,66					18,59	13,62	67,79					34,13	4,4	61,46
Desno			37,11		62,89	48,57	51,43					100					37,02		62,98
Długa Kościelna	63,08	36,92	57,78		42,22					52,2		47,8	67,89	32,11	71,6	28,4	59,01		40,99
Długa Szlachecka			34,93		65,07	25,15	74,85			81,97		18,03					35,34		64,66
Grabina			42,32		57,68	100				10,37		89,63	9,98	90,02			37,74		62,26
Halinów	100		69,52		30,48					81,48		18,52					69,95		30,05
Hipolitów			52,16		47,84					38,54		61,46	40,72	59,28			50,42		49,58
Józefin			42,65		57,35	100				62,32		37,68	46,25	53,75			44,85		55,15
Kazimierów			33,46		66,54		100			30,56		69,44	100				34,86		65,14
Królewskie Brzeziny			28,11		71,89							100					25,99		74,01
Krzewina			31,59		68,41					6,59		93,41					31,02		68,98
Michałów									100										100
Mrowiska			39,95		60,05					22,91		77,09			71,6	28,4	39,87		60,13
Nowy Konik			27,63		72,37					21,96		78,04	48,82	51,18			39,74		60,26
Okuniew			43,51		56,49			100		26,77		73,23	4,77	95,23	12,07	87,93	37,21		62,79
Stary Konik			54,43		45,57			100		61,49		38,51	48,32	51,68			56,2		43,8
Wielgolas Brzeziński			39,93		60,07					42,13		57,87					40,15		59,85
Wielgolas Duchnowski			38,61		61,39		100			53,22		46,78			100		39,7		60,3
Zagórze			37,13		62,87	26,07	73,93			59,88		40,12	22,33	77,67			37,38		62,62
Żwirówka			24,71		75,29							100					24,12		75,88
SUMA	72,41	27,59	43,23	0,2	56,57	29,53	70,47	72,18	27,82	35,34	4,34	60,31	39,43	60,57	57,81	42,19	43,02	0,56	56,42

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MR – zabudowa zagrodowa, ML – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa, ogrody działkowe, U – zabudowa usługowa, PU – zabudowa produkcyjno-usługowa, IT – infrastruktura techniczna

Z – tereny zainwestowane

K – tereny zainwestowane autostradą A2

W – tereny możliwe do zagospodarowania

S – suma

źródło: opracowanie własne

Zgodność planów miejscowych ze studium

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”. Ocena zgodności ustaleń uchwalonego planu miejscowego jest również badana przez organ nadzorczy tj. Wojewodę.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części II *Kierunki i polityka przestrzenna* w rozdziale 4. *Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów* przedstawia wiele zapisów interpretacyjnych przełożenia ustaleń studium do planów miejscowych, m.in.:

- W związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- W przypadku niezrealizowania dróg wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację na tych terenach przeznaczenia wskazanego na terenach sąsiednich;
- W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) kierunki przeznaczenia oznaczają funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może ona być uzupełniona innymi funkcjami określonymi w studium, które jednak nie mogą być dla niej przeciwstawne i pogarszać warunków jej funkcjonowania;
- Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;
- Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, a wynikające ze stanu faktycznego, przy czym jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości.

Niektóre plany miejscowe wskazują obszary pod zabudowę szersze niż ustalenia studium. W większości przypadków są to zabiegi dostosowujące ustalenia planów do granic działek ewidencyjnych bądź istniejącego zagospodarowania – w formie wąskich pasów.

Łącznie tereny zabudowy w planach miejscowych zostały rozszerzone o ok. 93,78 ha. Największą powierzchnię przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 84,44 ha. Następnie jest zabudowa usługowa (4,13 ha), zabudowa produkcyjno-usługowa (3,70 ha), zabudowa zagrodowa (0,25 ha), zabudowa rekreacyjna (0,40 ha) oraz infrastruktura techniczna (0,86 ha).

Jednocześnie część planów miejscowych uchwalonych na podstawie obowiązującego studium wskazuje tereny rolnicze i tereny zieleni, w obszarach gdzie studium wyznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę aktywności gospodarczej. Łącznie jest to ok. 6,20 ha, z czego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1,3 ha w obrębach Cisie, Zagórze, Nowy Konik i Hipolitów; zabudowa

zagrodowa o powierzchni 1,65 ha w obrębach Zagórze, Długa Kościelna, Nowy Konik, Cisie; zabudowa aktywności gospodarczej 3,02 ha w Hipolitowie i Okuniewie.

21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalonych przed wejściem w życie obowiązującego studium przyjętego w 2010 r. Dla obszarów o łącznej powierzchni 54,72 ha plany wskazują tereny rolnicze bądź tereny zieleni naturalnej, podczas gdy dokument studium dopuszcza lokalizację zabudowy. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w studium mają powierzchnię 25,17 ha i zlokalizowane są w Wielgolesie Brzezińskim (w tym obrębie aż 13,1 ha), Wielgolesie Duchnowskim, Cisiu, Brzezinach, Deśnie, Michałowie, Józefinie i Starym Koniku. W przypadku zabudowy zagrodowej plany mogłyby wyznaczyć ją w terenach o łącznej powierzchni 4,87 ha – z czego najwięcej w Wielgolesie Duchnowskim – 4,04 ha.

Rozbieżności dotyczą również zabudowy aktywności gospodarczej, plany miejscowe w Brzezinach, Cisiu i Żwirówce mogłyby zgodnie ze studium wskazać 24,74 ha pod funkcje usługowo-produkcyjne.

Dla terenów o łącznej powierzchni 5,91 ha plany miejscowe wskazują przeznaczenie terenów leśnych (i zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w większości stanowią użytki leśne), podczas gdy w studium wyznaczają tereny produkcyjno-usługowe (4,20 ha w Starym Koniku i Brzezinach), infrastruktury technicznej (1,11 ha w Starym Koniku) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (0,60 ha w Długiej Szlacheckiej).

2.4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Na terenie gminy Halinów w trakcie procedowania znajduje się 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jedna zmiana tekstowa obowiązującego planu miejscowego. Łączna powierzchnia opracowań wynosi ok. 1151,6 ha.

Tabela 17. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu

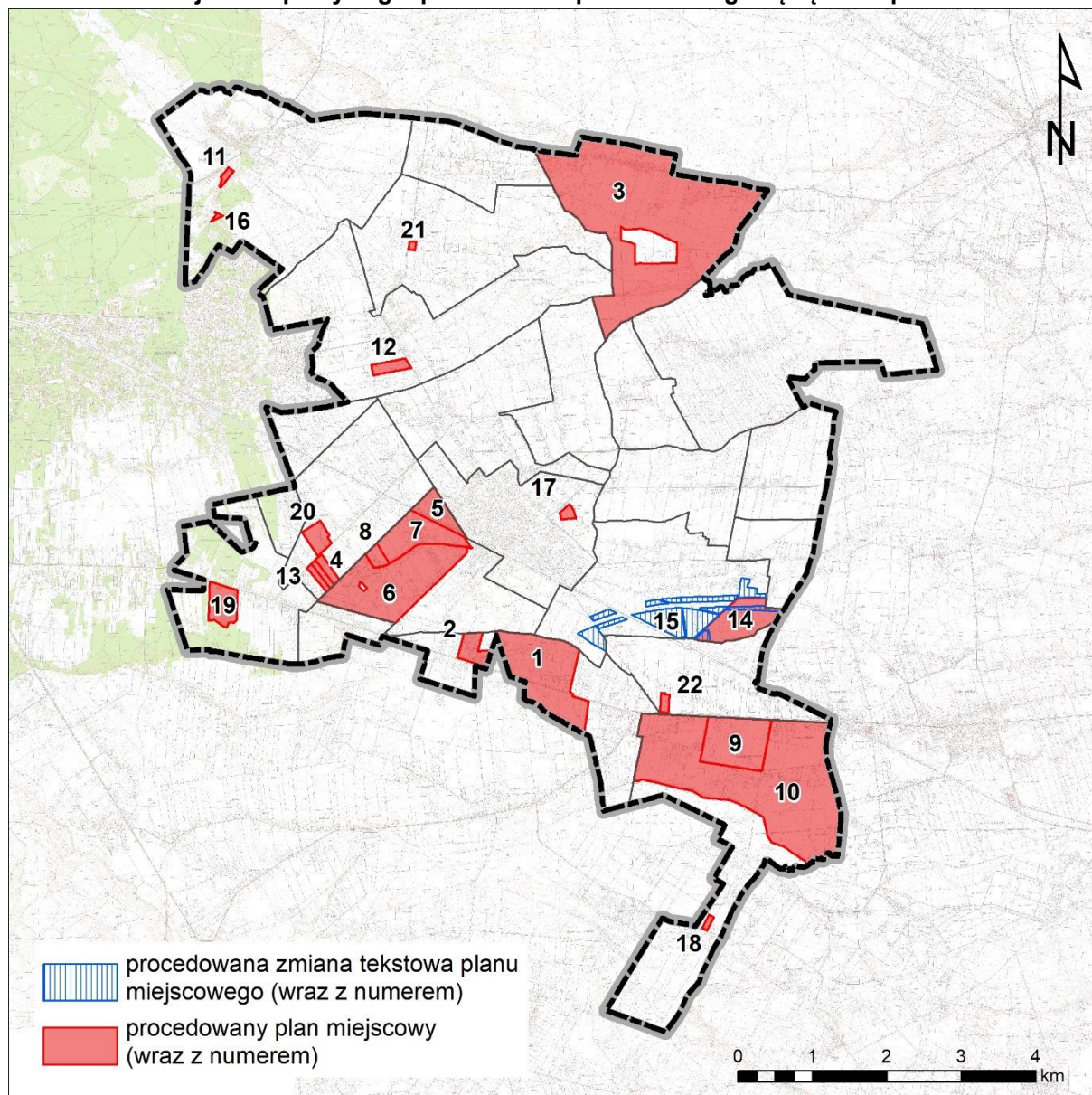
Lp.	Skrócona nazwa planu	Uchwała intencyjna
1.	Brzeziny - rejon autostrady A2	Uchwała Nr XXVI.260.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Brzeziny, gmina Halinów - rejon autostrady A2
2.	Stary Konik – obszar nr 1	Uchwała Nr XXIX.291.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Konik, gmina Halinów – obszar Nr 1
3.	Michałów – cz. A	Uchwała Nr XXXI.311.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów; Uchwała Nr XXXII.324.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Michałów, gmina Halinów
4.	Józefin (dz. nr ewid. 149)	Uchwała Nr XLIII.414.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów
5.	Hipolitów – cz. B	Uchwała Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmieniona Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r.
6.	Hipolitów – cz. C	Uchwała Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmieniona Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r.
7.	Hipolitów – cz. H	Uchwała Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmieniona Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r.
8.	Hipolitów – cz. I	Uchwała Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmieniona Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r.
9.	Wielgolas Duchnowski – cz. A	Uchwała Nr XXIX.288.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Duchnowski, gmina Halinów
10.	Wielgolas Duchnowski – cz. B	Uchwała Nr XXIX.288.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Duchnowski, gmina Halinów
11.	Okuniew – teren szkoły	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

Lp.	Skrócona nazwa planu	Uchwała intencyjna
12.	Długa Szlachecka – w rejonie ul.: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Henryka Dąbrowskiego i Leśnej	Uchwała Nr XLIII.399.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Henryka Dąbrowskiego i Leśnej
13.	Józefin – część miejscowości	Uchwała Nr XLIII.400.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów
14.	Cisie – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz Autostrady A2	Uchwała Nr XLV.417.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2
15.	Cisie - zmiana tekstowa mpzp z 2002	Uchwała Nr XLV.418.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Cisie, gmina Halinów.
16.	Okuniew – w pobliżu ul. 1 Maja i Ogrodowej	Uchwała Nr L.453.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Okuniew, gmina Halinów – w pobliżu ulic 1 Maja i Ogrodowej
17.	Halinów – zmiana cz. B – mpzp z 2023	Uchwała Nr LXIII.542.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów – część B, gmina Halinów.
18.	Wielgolas Duchnowski – dz. nr ewid. 425/1, 425/2	Uchwała Nr LXII.533.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 425/1, Nr 425/2 w miejscowości Wielgolas Duchnowski, gmina Halinów.
19.	Nowy Konik - w rejonie ul. Terespolskiej i Podleśnej	Uchwała Nr LXII.534.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów - w rejonie ulic Terespolskiej i Podleśnej
20.	Józefin – rejon ulicy Stołecznej – obszar nr 1	Uchwała Nr LXVI.577.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Józefin, gmina Halinów – rejon ulicy Stołecznej – obszar Nr 1.
21.	Budziska – w rejonie ul. Kruczej i Ptasiej	Uchwała Nr LXVIII.599.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Budziska, gmina Halinów – w rejonie ulic Kruczej i Ptasiej
22.	Wielgolas Brzeziński – w rejonie ul. Piastowskiej i Królów Polskich	Uchwała Nr LXVIII.600.2023 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów – w rejonie ulic Piastowskiej i Królów Polskich

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Procedura uchwalenia planu przebiega zgodnie z art. 15 i 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czas trwania procedury uzależniony jest od uwarunkowań występujących na terenie objętym opracowaniem (m.in. formy ochrony przyrody, uwarunkowania konserwatorskie, występowanie gruntów rolnych i leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolne lub nieleśne).

Schemat 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

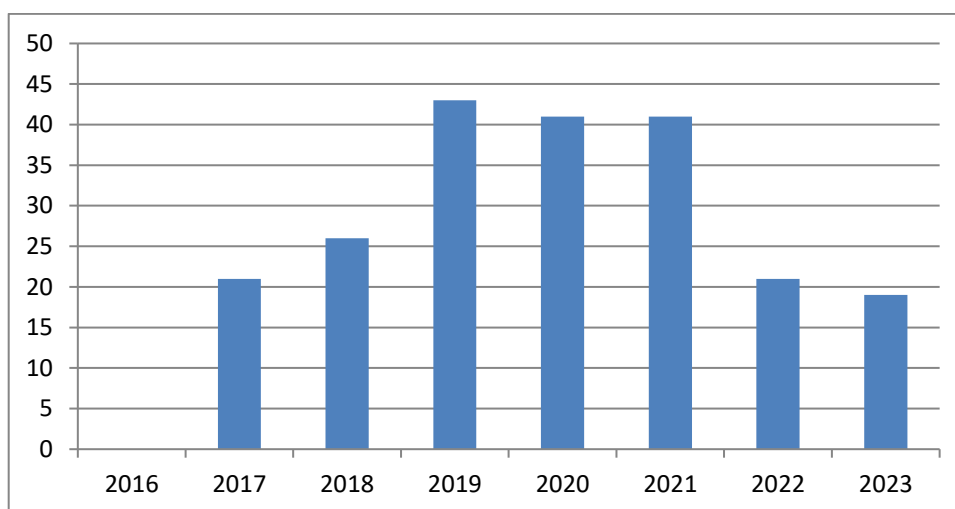
2.5 Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi zabudowa jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pozwolenia na budowę w części gminy wydawane są więc również na podstawie ww. decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną, przy spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 upzp. W przypadku spełnienia tych warunków organ nie ma możliwości odmowy ze względu na sprzeczność z ustaleniami innych dokumentów uchwalonych przez gminę takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy strategię rozwoju lub czynniki środowiskowe, przyrodnicze czy ekonomiczne. Najczęściej prowadzi to do częściowej dezaktualizacji studium w zakresie terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy świadczy o pewnym zainteresowaniu inwestorów danymi lokalizacjami. Wydawane są one niezależnie od posiadanego przez wnioskującego prawa do nieruchomości, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu.

W analizowanym okresie lat 2016-2023 na terenie gminy Halinów wydano 212 decyzji dotyczących warunków zabudowy. W roku 2016 nie wydano żadnej decyzji, ponieważ większość gminy była objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i pierwsze wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynęły na jesień 2016 r., natomiast decyzje wydane zostały już w 2017 r. Wydawane w kolejnych latach decyzje dotyczyły głównie obszarów, dla których sądy administracyjne uchwałyły dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej decyzji wydano w roku 2019 – 43.

Wykres 3. Decyzje dotyczące warunków zabudowy



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

W powyższych danych zawarto informacje dotyczące wszystkich decyzji wydanych w danym roku – decyzji ustalających warunki zabudowy, decyzji odmawiających, umorzeniach, zmianach, przeniesieniach oraz uchynieniach.

Największy udział mają decyzje pozytywne, tj. ustalające inwestycje – w analizowanym okresie wydano ich 176. Najwięcej decyzji wydano w 2019 r. – 36, w tym 14 decyzji dotyczyło zmian wcześniej wydanych warunków zabudowy. 10 było decyzjami umarzającymi postępowania, a 9 przenosiło wcześniej wydane decyzje na inne osoby lub podmioty. W analizowanym okresie wydano również 3 odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Tabela 18. Decyzje dotyczące warunków zabudowy w podziale na typ

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Ustalam	0	19	25	36	31	31	19	15	176
Umarzam	0	2	0	2	6	0	0	0	10
Zmieniam	0	0	0	0	0	8	2	4	14
Przenoszę	0	0	1	3	3	2	0	0	9
Odmowa	0	0	0	2	1	0	0	0	3
Suma	0	21	26	43	41	41	21	19	212

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Spośród decyzji ustalających warunki zabudowy dominuje przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (często wraz z zabudową gospodarczą i garażową oraz instalacją gazową) – dla takiej funkcji wydano 110 decyzji. Duża część decyzji dotyczyła budowy instalacji gazowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 55 decyzji. Wydano również 7 decyzji dotyczących budynków gospodarczych i garażowych, 3 decyzje dla budynków usługowych oraz jedną decyzję, której przedmiotem była droga wewnętrzna.

Tabela 19. Decyzje ustalające warunki zabudowy w podziale na przedmiot decyzji

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0	13	16	21	19	20	12	9	110
Budynki gospodarcze i garażowe	0	1	2	2	0	1	0	1	7
Zabudowa usługowa	0	0	0	2	1	0	0	0	3
Infrastruktura techniczna	0	5	7	11	11	10	7	4	55
Komunikacja	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Suma	0	19	25	36	31	31	19	15	176

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Przestrzenne rozmieszczenie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest przeciwnością terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Fragmenty gminy pozbawione planów miejscowych znajdują się jedynie w czterech obrębach gminy: Okuniew, Halinów, Michałów oraz Budziska.

Największą liczbę decyzji wydanych zostało dla obrębu Okuniew – 156. W Halinowie wydano 13 decyzji, w Michałowie 6 a w Budziskach jedną.

Tabela 20. Decyzje ustalające warunki zabudowy w podziale na obręby

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Okuniew	0	19	25	33	28	25	16	10	156
Halinów	0	0	0	3	3	4	1	2	13
Michałów	0	0	0	0	0	2	1	3	6
Budziska	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Suma	0	19	25	36	31	31	19	15	176

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

2.6 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

Ze względu na wysokie pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w badanym okresie wydanych zostało jedynie 12 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W latach 2016-2019 nie wydano żadnej decyzji. Najwięcej decyzji wydano w 2022 r.

Tabela 21. Decyzje dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
0	0	0	0	3	2	5	2	12

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

W 2020 r. wydano decyzje dla wodociągu i gazociągu w Okuniewie, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu na cele Domu Kultury w Halinowie. W 2021 r. wydano decyzje dotyczące budowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowy sieci kanalizacji sanitarnej w Okuniewie. W 2022 r. w obrębie Michałów wydano decyzje dotyczącą przebudowy drogi gminnej, zaś w obrębie Okuniew inwestycje dotyczyły budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz budowy szkoły. W 2023 r. inwestycje dotyczyły budowy sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy sieci wodociągowej w Okuniewie.

2.7 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego. W latach 2016–2023 wydano łącznie 2833 pozwolenia na budowę dla obszaru gminy Halinów.

Najwięcej decyzji wydano w 2019 i 2021 r. – po 426. Najmniej w 2016 r. – 237 decyzji. Średnio rocznie wydaje się 354 decyzje.

W analizowanym okresie wydano 2600 decyzji na budowę obiektów, 123 decyzje dotyczyły zmian wcześniej wydanych decyzji, 93 decyzje dotyczyły rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych. Wydano również 7 decyzji dotyczących rozbiórki obiektów budowlanych, przeniesiono 3 decyzje oraz uchylono 7.

Tabela 22. Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba decyzji								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Budowa	212	288	306	389	336	402	372	295	2600
Nadbudowa, przebudowa, rozbudowa	11	11	11	15	14	8	11	12	93
Rozbiórka	0	0	0	1	1	1	0	4	7
Zmiana	5	19	21	20	17	15	14	12	123
Przeniesienie	2	0	0	1	0	0	0	0	3
Uchylenie	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Suma	237	318	338	426	368	426	397	323	2833

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz GUNB

Spośród decyzji dotyczących budowy obiektów budowlanych największe zainteresowanie inwestycyjne występuje na terenie miasta Halinów, gdzie wydano łącznie 392 decyzje na budowę. Najwięcej w 2018 (58) i 2022 roku (58).

Na terenie wiejskim gminy największe zainteresowanie występuje w obrębach Okuniew (352 wydanych decyzji), Hipolitów (272), Długa Kościelna (261), Józefin (260) i Kazimierów (205). Najmniej decyzji wydano w miejscowościach Królewskie Brzeziny (3), Żwirówka (8) i Chobot (11). W analizowanym okresie najmniejszy ruch inwestycyjny w gminie panował w 2016 roku.

Tabela 23. Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na obręb

Obręb	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Brzeziny	3	10	6	10	3	5	5	8	50
Budziska	1	4	6	10	8	13	8	8	58
Chobot	2	0	1	2	1	0	1	4	11
Cisie	19	29	21	30	18	22	24	17	180
Desno	2	3	0	3	3	4	3	1	19
Długa Kościelna	31	25	36	33	25	39	41	31	261
Długa Szlachecka	18	18	18	15	25	18	16	20	148
Grabina	8	10	7	8	6	16	10	7	72
Halinów	36	49	58	52	56	51	58	32	392
Hipolitów	18	32	30	38	26	50	40	38	272
Józefin	21	24	48	41	38	35	30	23	260
Kazimierów	2	8	15	43	44	35	23	35	205
Nowy Konik	4	14	12	11	13	10	8	21	93
Stary Konik	1	1	0	4	4	2	8	2	22
Królewskie Brzeziny	1	1	0	0	0	0	1	0	3
Krzewina	4	1	2	6	9	10	10	11	53
Michałów	2	5	3	3	5	0	4	2	24
Mrowiska	0	2	2	19	7	12	8	3	53
Okuniew	31	38	39	52	47	61	48	36	352
Wielgolas	17	21	23	30	12	27	28	9	167

Brzeziński									
Wielgolas Duchnowski	9	19	8	13	9	7	17	10	92
Zagórze	6	3	3	2	8	8	5	3	38
Żwirówka	1	1	0	1	1	1	1	2	8
Suma	237	318	338	426	368	426	397	323	2833

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz GUNB

Najwięcej, 41,1% wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, dotyczyło instalacji gazowej (1165). Niewiele mniej, bo 39,4% decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1115). Około 2,9% decyzji dotyczyło zabudowy gospodarczej i garażowej, 1,9% usług a 1,7% funkcji produkcyjnej i magazynowej.

Tabela 24. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na przedmiot inwestycji

Przedmiot inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba decyzji								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	suma
budynek mieszkalny jednorodzinny	89	126	102	122	157	210	158	151	1115
budynek mieszkalny wielorodzinny	0	0	2	0	0	0	0	0	2
budynek usługowy	2	4	9	3	6	11	10	8	53
budynek produkcyjny, magazynowy	5	7	3	12	7	4	5	5	48
budynek gospodarczy, garażowy	13	15	5	13	9	9	10	7	81
obiekt infrastruktury technicznej									
elektroenergetyka	6	4	7	5	4	2	5	3	36
gazownictwo	97	126	173	224	151	146	144	104	1165
wodociągi	3	4	3	12	7	18	30	15	92
kanalizacja	6	12	7	10	4	10	17	11	77
komunikacja	2	2	2	2	5	1	4	4	22
telekomunikacja	0	0	1	1	0	0	0	3	5
inne	14	18	24	22	18	15	14	12	137
suma	237	318	338	426	368	426	397	323	2833

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz GUNB

2.8 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowania. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania planu miejscowego. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem. Do urzędu gminy wpływają także wnioski o sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały przeanalizowane w niniejszym opracowaniu.

W latach 2016–2023 do Urzędu Miejskiego w Halinowie wpłynęło 217 wniosków w sprawie sporządzenia / zmiany planów miejscowych.

Tabela 25. Wnioski o sporządzenie/zmianę planów miejscowych wg lat

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	suma
13	12	9	22	29	58	27	47	217

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Najwięcej wniosków dotyczyło zmiany/sporządzenia planu miejscowego dla obrębu ewidencyjnego Nowy Konik (24 wnioski). Równie dużo wniosków dotyczyło obrębów Brzeziny (21), Długa Szlachecka (18), Okuniew (17) i Stary Konik (17). Zmiany obowiązujących planów wnioskowane były jedynie w pojedynczych przypadkach w Deśnie, Długiej Kościelnej, Mrowiskach, Żwirówce i Krzewinie.

Tabela 26. Wnioski o sporządzenie/zmianę planów miejscowych w podziale na obręby

Obręb	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Brzeziny	1	0	0	7	5	5	1	2	21
Budziska	0	3	0	1	3	3	3	3	16
Chobot	0	0	0	1	0	2	1	1	5
Cisie	0	0	1	1	1	2	4	4	13
Desno	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Długa Kościelna	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Długa Szlachecka	0	0	1	2	5	5	2	3	18
Grabina	2	0	0	0	0	0	2	3	7
Halinów	2	1	1	2	3	0	0	3	12
Hipolitów	4	1	0	0	0	6	0	5	16
Józefin	1	0	0	0	1	0	2	1	5
Kazimierów	0	1	0	0	2	1	3	2	9
Królewskie Brzeziny	1	0	0	0	0	1	0	2	4
Krzewina	0	0	0	0	0	1	0	2	3
Michałów	0	1	0	1	0	8	0	0	10
Mrowiska	1	0	0	0	0	0	0	2	3
Nowy Konik	1	2	2	2	6	7	4	0	24
Okuniew	0	0	0	0	0	2	4	3	9
Stary Konik	0	0	2	5	1	7	0	2	17
Wielgolas Brzeziński	0	2	2	0	1	0	0	3	8
Wielgolas Duchnowski	0	1	0	0	0	5	0	1	7
Zagórze	0	0	0	0	0	3	1	3	7
Żwirówka	0	0	0	0	0	0	0	2	2

część wniosków dotyczyła jednocześnie działek w kilku obrębach, dlatego też suma jest większa niż ogólna liczba wniosków

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Zdecydowana większość wniosków dotyczyła zmiany sposobu zagospodarowania działek w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (114 wniosków), 14 wniosków dotyczyło funkcji mieszanej, mieszkalno-usługowej. W 22 pismach wnoszono o wyznaczenie terenów produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych. 16 wniosków dotyczyło wprowadzenia zmian do części tekstowych obowiązujących planów, bądź linii zabudowy. 15 wniosków dotyczyło układu komunikacyjnego – zarówno w zakresie wyznaczenia nowych dróg umożliwiających dojazd do działek budowlanych, jak i usunięcia lub zwężenia dróg. Wyznaczenie funkcji usługowej wnioskowane było 9-krotnie. Tyle samo było ogólnych wniosków o przystąpienie do sporządzenia planów lub ich aktualizacji, bez wskazania konkretnych przeznaczeń. Pojedyncze wnioski dotyczyły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy letniskowej. Złożono również wnioski dot. umożliwienia lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, czy dot. lokalizacji ogrodzeń – które sklasyfikowano w poniższej tabeli jako inne.

Tabela 27. Zestawienie wniosków o zmianę planów miejscowych w podziale na przedmiot wniosku i obręb

Obręb	zabudowa						komunikacja	ustalenia tekstowe i linie zabudowy	przystąpienie i aktualizacja	inne	suma
	mieszkaniowa wielorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkalniowo-usługowa	letniskowa	usługowa	produkcyjno-usługowa					
Brzeziny		8	2			10	1		2		23
Budziska		13	1		1		1				16
Chobot		3	1	1							5
Cisie		6	1				1	5		1	14
Desno		1									1
Długa Kościelna								1			1
Długa Szlachecka		12	3				1	1	1		18
Grabina		3				2		2			7
Halinów	1	8						1	2		12
Hipolitów		10			2		3			1	16
Józefin		2	2			1	1				6
Kazimierów		8			1						9
Królewskie Brzeziny		3							1		4
Krzewina		3									3
Michałów		9	1								10
Mrowiska		2						1			3
Nowy Konik		8	1		1	4	6	1	4	1	26
Okuniew		5	2		1		1				9
Stary Konik		7			2	4	1	2	1		17

Wielgolas Brzeziński			1		1		2	2	2		8
Wielgolas Duchnowski		3				1	2			1	7
Zagórze		4						3			7
Żwirówka		2									2
SUMA	1	120	15	1	9	22	20	19	13	4	224

część wniosków dotyczyła jednocześnie różnych przeznaczeń dla poszczególnych działek, dlatego też suma jest większa niż ogólna liczba wniosków

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Halinowie

Dla 117 obszarów wnioskowane przeznaczenia nie są zgodne z obowiązującym studium. Dla części wniosków ustalenia studium zostały zmienione w procedurach zmiany nr 1 i nr 3. Nie we wszystkich przypadkach wnioski zostały uwzględnione – m.in. w ramach zmiany nr 3 wnioski dotyczyły przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, podczas gdy studium wskazuje tereny produkcyjno-usługowe.

92 obszary znajdują się w granicach obecnie sporządzanych zmian studium.

Plany miejscowe zostały zmienione, uwzględniając wnioskowane przeznaczenia w przypadku 27 terenów. W 8 przypadkach uchwalone plany swoim zasięgiem częściowo obejmowały wnioskowane działki. W czterech przypadkach przyjęto nowe dokumenty planistyczne, które nie uwzględniły wnioskowanych przeznaczeń.

Obecnie opracowywane plany miejscowe swoim zasięgiem w całości obejmują 51 wniosków, 9 w części.

Dla 108 wniosków dotychczas nie podjęto działań w sprawie zmian obowiązujących planów (wynika to między innymi z niezgodności wnioskowanych ustaleń ze studium i trwającymi procedurami zmiany studium).

W związku z ustawowymi zmianami polegającymi na wygaśnięciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązku sporządzania nowego dokumentu – planu ogólnego gminy, wnioski złożone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą analizowane w procedurze sporządzania planu ogólnego gminy Halinów.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w studium przeznaczono pod zainwestowanie tereny w oparciu o istniejącą strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny, a także potencjał inwestycyjny danych obszarów;
- w strukturze kierunków zagospodarowania przestrzennego wyróżnić można obszary koncentracji terenów przeznaczonych pod zabudowę – jest to centralna część gminy (Halinów, Hipolitów, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Józefin, Grabina), południowa część wzdłuż drogi krajowej nr 92 i autostrady A2 (Nowy Konik, Stary Konik, Brzeziny, Wielgolas Brzeziński) oraz Okuniew;
- część północno-wschodnia charakteryzuje się większą ilością terenów rolnych i leśnych, gdzie zabudowa kształtowana jest w oparciu o istniejące ulicowe układy wsi;
- 51,50% (3249,1 ha) powierzchni gminy przeznaczonych jest pod tereny otwarte i tereny zielone, pod tereny mieszkaniowe 33,84% powierzchni gminy (2135,0 ha), tereny usługowe i produkcyjne zostały wyznaczone na 9,95% obszaru gminy (627,6 ha);
- znaczna powierzchnia (54,65%) terenów wskazanych w obowiązującym studium pod zabudowę pozostaje nadal niezagospodarowana;
- podczas zmiany nr 1 studium sporządzono analizy i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonstruowanych przez inwestorów z wyjątkiem terenów zabudowy produkcyjnej, usług publicznych i zabudowy zagrodowej, w przypadku których zapotrzebowanie przekracza chłonność;
- stopień pokrycia gminy planami miejscowymi (ok. 90,92%), powoduje, iż polityka przestrzenna wskazana w dokumencie jest wcielana w życie. Dla obszarów, dla których brak planów miejscowych wydawane są decyzje o warunkach zabudowy – największa presja inwestycyjna obserwowana jest w Okuniewie, gdzie na obszarach nieobjętych planami miejscowymi studium w znacznym stopniu wskazuje obszary wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej;
- część planów sporządzonych przed wejściem w życie obowiązującego studium wyznacza tereny bez możliwości zabudowy, podczas gdy obowiązujące studium wskazuje możliwość lokalizacji zabudowy;
- wnioski dot. zmiany miejscowych planów zagospodarowania w dużej części nie są zgodne z ustaleniami studium.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także przepisami odrębnymi.

Tabela 28. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Pkt 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 2.2: DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU. Zapisy studium uwzględniają stan na lata 2006-2010. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji m.in. ze względu na rozwój zabudowy, wzrost liczby ludności. Zrealizowano nowe sieci infrastruktury technicznej oraz nowe odcinki dróg, w tym autostradę A2.
Pkt 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 2: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU. Od momentu uchwalenia studium nie zmieniły się uwarunkowania i stan prawny.
Pkt 2a	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 2.1.6.: DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH PRZYGOTOWANA NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY
Pkt 3	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 3: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO. Zapisy studium uwzględniają stan na lata 2006-2010. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji m.in. ze względu na opracowanie nowych danych dot. zagrożenia powodziowego, zrealizowano również nowe inwestycje

			infrastrukturalne.
Pkt 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 4: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. Zapisy studium uwzględniają stan na 2008 r. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji m.in. ze względu na zewidencjonowanie nowych stanowisk archeologicznych oraz przyjęcie gminnej ewidencji zabytków (zarządzenie nr 168.2014 Burmistrza Halinowa z 11 września 2014 r.).
Pkt 4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	–	Analiza obejmuje okres do 31 grudnia 2023 r. Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
Pkt 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 5: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA Zapisy studium uwzględniają stan na 2007 r. Przedstawione dane, w tym dane statystyczne uległy dezaktualizacji.
Pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 6: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA Zapisy studium uwzględniają stan na 2006-2010 r. Przedstawione dane, w tym dane statystyczne uległy dezaktualizacji.
Pkt 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:		
Lit. a	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 7: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY. Znaczna część zapisów została dodana do treści studium w związku ze zmianą nr 1, przyjętą Uchwałą Nr .XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. Zapisy studium uwzględniają stan na 2017 r. Zmiany wprowadzone przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw – która zmodyfikowała
Lit. b	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,		
Lit. c	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a		

	także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		brzmienie pkt 7 lit. b.
Lit. d	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;		
Pkt 8	stanu prawnego gruntów;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 8: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW. Zapisy studium uwzględniają stan na 2010 r. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji.
Pkt 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 9: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH. Zapisy studium uwzględniają stan na 2008 r. Studium uległo dezaktualizacji m.in. ze względu na wprowadzenie: <ul style="list-style-type: none"> - gminnej ewidencji zabytków, - aktualizacji map zagrożenia powodziowego.
Pkt 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 10: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEN GEOLOGICZNYCH. Zapisy nie uległy zmianie. Zgodnie z informacjami Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy brak jest obszarów zagrożonych ruchami masowymi.
Pkt 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 11: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH. Brak informacji o występowaniu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Brak informacji o występowaniu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – informacja wskazana wyłącznie w zakresie obszaru zmiany nr 3.
Pkt 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 12: UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH Zapisy nie uległy zmianie.
Pkt 13	stanu systemów	częściowo	Zagadnienie zostało opisane w części

	komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	zgodne	uwarunkowań, w rozdziale 13: 13.UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Zapisy studium uwzględniają stan na 2006-2010 r. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji m.in. ze względu na powstanie nowych inwestycji oraz zmianę danych statystycznych.
Pkt 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części uwarunkowań, w rozdziale 14: ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH. Zapisy uległy częściowej dezaktualizacji m.in. ze względu na uchwalenie nowych dokumentów planistycznych i strategicznych o skali województwa.
Pkt 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw – która dodała pkt 15. Zagadnienie zostało opisane dla zmiany nr 1 i 3 studium
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:”			
	Treść aktu prawnego	Zgodność	Uwagi
Pkt 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:		
Lit. a	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – która zmodyfikowała brzmienie pkt 1.
Lit b	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;		Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został uwzględniony w zmianach nr 1 i 3 studium. odn. lit. a Na dzień uchwalenia studium województwa mazowieckiego nie sporządzono audytu krajobrazowego. Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 1: KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOW oraz rozdziale 2: WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE

			ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW. odn. lit. b Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 1: KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOW oraz rozdziale 2: WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.
Pkt 2 – uchylony;			
Pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 5: OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.
Pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 6: OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 7: KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH oraz w rozdziale 8: KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 9: OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw – która zmodyfikowała brzmienie pkt 7. Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 10: OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia

			studium.
Pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 11: OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która zmodyfikowała brzmienie przepisu w zakresie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² .
pkt 9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 12: OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 13: KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.
Pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	częściowo zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 14: OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH Przepis zmieniony przez art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.11.32.159) z dniem 18 marca 2011 r. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 15: OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
Pkt 13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 16: OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – która zmodyfikowała

			brzmienie pkt 14. Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 17: OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI oraz w zakresie zmiany nr 1 i 3 w rozdziale 20: OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 14a	obszary zdegradowane;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – która dodała pkt 14a. Zagadnienie zostało opisane wyłącznie dla zmiany nr 1 i 3 w rozdziale 21: OBSZARY ZDEGRADOWANE
Pkt 15	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – która zmodyfikowała brzmienie pkt 15. Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 18: GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 16 – uchylony;			
Ust. 2a	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – które dodała ust. 2a – oraz późniejszych aktów zmieniających jego brzmienie. Zagadnienie zostało poruszone dla zmiany nr 2 i 3 w rozdziale 22: OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW

	maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące.		
Ust. 3a	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która dodała przepis. Zagadnienie zostało opisane w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² w części kierunków, w rozdziale 11: OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
§ 4. Projekt studium zawiera:			
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	zgodne	
2)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;	zgodne	
3)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 3: KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY oraz rozdziale 4: WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.
4)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy.	zgodne	Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym.
5)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie analizowanego rozporządzenia. Obowiązujące rozporządzenie na dzień uchwalenia studium nie posiadało analogicznych wymogów. Zapisy realizowane przez zmiany studium.
§ 5. Ustalenia części tekstowej projektu studium formułuje się zgodnie z następującymi wymogami:			
1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określają	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 4: WYTYCZNE DO PLANÓW

	dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej "planami miejscowymi";		MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają w szczególności minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazują tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierają wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 4: WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zawierają w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301);	częściow o zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 5: OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954), oraz dóbr kultury współczesnej zawierają w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych;	częściow o zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 6: OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;	częściow o zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 7: KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH i rozdziale 8: KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określają w szczególności	częściow o zgodne	Zagadnienie zostało opisane w części kierunków, w rozdziale 13: KIERUNKI I ZASADY

	obszary, dla których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.		KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium.
§ 6.			
1.	Projekt rysunku studium sporządza się w skali od 1:5000 do 1:25 000, z wykorzystaniem mapy topograficznej lub ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	zgodne	Rysunki studium wykonano na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:10 000.
2. Projekt rysunku studium sporządza się zgodnie z następującymi wymogami:			
1) projekt rysunku studium zawiera:			
a)	granice obszaru objętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmianą,	zgodne	Na rysunkach oznaczono obszar studium w granicach administracyjnych gminy.
b)	określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy, a w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy - także symbole literowe lub numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
c)	objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli,	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
d)	nazwę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
e)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej;	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
f)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie analizowanego rozporządzenia. Brak informacji o układzie współrzędnych.
g)	informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;	częściowo zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie analizowanego rozporządzenia. Załączniki posiadają informację dot. zgodności z materiałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na projekcie rysunku studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
3)	przy sporządzaniu projektu rysunku studium używa się oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z projektem rysunku studium;	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów	zgodne	Rysunki spełniają zakres.

	miejscowych;		
5)	oznaczenia graficzne na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.	zgodne	Rysunki spełniają zakres.
Przepisy odrębne			
Akt prawny		Zgodność	Uwagi
Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)	Art. 18 ust. 2: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: (...) 5) uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (...).	zgodne	
Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54)	Art. 72 ust. 4: Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych (...).	zgodne	Gmina posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone w 2008 r., oraz opracowania dla zmian studium.
Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 913)	Art. 3: Cele ochrony przyrody są realizowane przez: 1) Uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w (...) studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (...).	zgodne	
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094)	Art. 46: Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt: 1) studium oraz mpzp, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.	zgodne	Dla zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.
Ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633)	Art. 95: 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach	zgodne	Od tego czasu stan faktyczny nie uległ zmianie.

	projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach (...). 2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium.		
Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.)	Art. 20 ust. 1: W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.	–	Uchwałą Nr XXXIII.296.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 01.03.2017 r. przyjęto Program Rewitalizacji dla Gminy Halinów na lata 2016 – 2023, został on opracowany na podstawie ustawy o samorządzie gminnym.
Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.)	Art. 166: 1. W celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią: 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (...).	częściow o zgodne	Studium wskazuje „obszary położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obszary problemowe”. Stan faktyczny uległ zmianie od uchwalenia studium – Zapisy wprowadzone zmianą nr 2 Studium umożliwiają aktualizację zasięgów obszarów zagrożonych powodzią.
Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2022 r. poz. 537)	Art. 3 ust. 3: Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	zgodne	
Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.)	Art. 19: 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania	częściow o zgodne	Od uchwalenia studium doszło do zmian w ewidencji stanowisk archeologicznych oraz uchwalono gminną ewidencję zabytków.

	<p>przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia; 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków; 3) parków kulturowych. 		
	<p>2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o których mowa w ust. 1.</p>	niezgodne	Studium nie odnosi się do dokumentu.
	<p>3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.</p>	zgodne	
<p>Ustawa o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)</p>	<p>Art. 1 ust. 2: Ochrona Pomników Zagłady polega na tworzeniu ich stref ochronnych oraz wprowadzeniu na obszarze Pomników Zagłady i ich stref ochronnych szczególnych zasad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) odbywania zgromadzeń; 2) prowadzenia działalności gospodarczej; 3) budowy obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych; 4) wywłaszczenia nieruchomości. 	zgodne	Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

źródło: opracowanie własne

WNIOSKI

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów jest w większości zgodne z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zapisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Zostało ono jednak uchwalone w 2010 r. Duża część przedstawionych danych uległa znacznej dezaktualizacji. Podczas zmiany studium nr 1, uchwalonej w 2020 r., uzupełniono dokument o część wynikającą z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co do uwzględnienia (art. 10 ust. 1 pkt 7):

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracji na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i jego zmiany były aktualne w stanie prawnym w momencie przyjmowania poszczególnych uchwał. Nowelizacje przepisów nie powodują bezpośrednio utraty aktualności dokumentu. Nie jest wymagane obligatoryjne sporządzanie zmian studium.

3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Obowiązujące plany miejscowe obejmują ok. 90,92% powierzchni gminy Halinów. Ich analiza wykazuje, że w granicach miejscowych planów występują znaczne rezerwy terenów inwestycyjnych (56,42% terenów wskazanych w planach miejscowych pod zabudowę jest jeszcze niezagospodarowane) – z uwagi na zapotrzebowanie na tereny budowlane plany miejscowe są więc obecnie opracowaniami w większości aktualnymi. W znacznym stopniu zabezpieczają one potrzeby mieszkaniowe, wprowadzając przy tym zasady kształtowania ładu przestrzennego, a także są korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego gminy. Dezaktualizacja planów miejscowych następuje w wyniku zmian polityki przestrzennej gminy lub w wyniku procesów zmieniających uwarunkowania rozwoju, zmian w przepisach prawa. Obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały w większości przyjęte po uchwaleniu obecnego studium. Jednakże w części obrębów Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski, Cisie, Brzeziny, , Józefin, Stary Konik występują obszary, które nie zostały dostosowane do obecnie obowiązującego studium. Dla Desna i Michałowa trwają prace planistyczne w zakresie zmiany planu, które są na bardzo zaawansowanym etapie.

W analizowanym okresie do Urzędu Miejskiego w Halinowie wpłynęło 217 wniosków o zmianę planów, z czego największa część dotyczyła wyznaczania nowych terenów budowlanych, zwłaszcza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W dużym stopniu wnioski były niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Podejmowanie nowych procedur planistycznych wynikających z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, w tym składanych wniosków o zmianę obowiązujących planów, powinno odbywać się w zależności od bieżących potrzeb i istniejących uwarunkowań.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Halinów przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Rozporządzenie określa zakres poszczególnych ustaleń planu oraz określa formę jego opracowania.

Tabela 29. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi
Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w §4 <i>Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;</i>	Zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy. Wymóg ustalenia klas przeznaczeń terenu został wprowadzony rozporządzeniem z 17 grudnia 2021 r.
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego <i>zawierające określenie</i> a) <i>cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,</i> b) <i>nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	Zgodne Zagadnienie znalazło swoje odbicie w zapisach wszystkich planów.
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
3a)	zasady kształtowania krajobrazu <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów</i> (od 11 września 2015 r.)	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej <i>zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów,</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.

	<i>dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych <i>zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, <i>w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych oraz w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;</i>	Zagadnienie znalazło swoje odbicie w zapisach wszystkich planów. Zakres ustaleń uzależniony od brzmienia ustawy i rozporządzenia w momencie uchwalenia planu.
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:</i> <i>a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,</i> <i>b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym <i>zakaz zabudowy zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: <i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.

	<i>komunikacyjnych, b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;</i>	
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy.
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>mogą być różne dla poszczególnych terenów lub grup terenów</i>	zgodne
Art. 15 ust 2a. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
	Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.	nie dotyczy – na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji tego typu obiektów
Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy

5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych <i>zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	w żadnym z planów nie wskazano takich terenów
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	nie dotyczy
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
9)	uchylony;	
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	częściowo zgodne, najstarsze plany miejscowe sporządzono w skali 1:5000, dopuszczają one lokalizację zabudowy
§ 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
-	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się z wykorzystaniem map, o których mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem	częściowo zgodne, plany zostały sporządzone na podstawie wcześniej obowiązujących aktów wykonawczych do ustawy,
§ 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1. Część graficzna projektu planu miejscowego zawiera:		
1)	nazwę planu miejscowego;	zgodne
2)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej;	częściowo zgodne, najstarsze plany nie posiadają skali liniowej
3)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;	brak informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych
4)	informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i	częściowo zgodne plany zostały sporządzone na podstawie wcześniej obowiązujących aktów wykonawczych do ustawy, do

	kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);	dokumentacji formalno-prawnej dołączane były informacje o pochodzeniu podkładu, część rysunków planów posiada pieczętki świadczące o pochodzeniu z powiatowego zasobu;
5)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;	częściowo zgodne, najstarsze plany nie posiadają tego elementu
6)	legendę;	zgodne
7)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	zgodne
8)	określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;	zgodne
9)	linie zabudowy;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
10)	granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
1. Część graficzna projektu planu miejscowego zawiera, w zależności od potrzeb, w szczególności:		
1)	granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy;	zgodne, dla planów których ta problematyka dotyczy
2)	oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	zgodne
3)	oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.	zgodne
§ 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w technice graficznej zapewniającej czytelność ustaleń planu i mapy, z wykorzystaniem której jest on sporządzony, oraz możliwość wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	zgodne
2.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego.	zgodne
3.	W przypadku gdy linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ma wspólny przebieg z granicą działki ewidencyjnej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii działek ewidencyjnych, pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.	częściowo zgodne, plany zostały sporządzone na podstawie wcześniej obowiązujących aktów wykonawczych do ustawy,
§ 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	częściowo zgodne, plany zostały sporządzone na podstawie wcześniej obowiązujących aktów wykonawczych do ustawy,
2.	Podstawowe oznaczenia graficzne i nazwy dotyczące linii stosowanych w części graficznej	częściowo zgodne, plany zostały sporządzone na podstawie

projektu planu miejscowego określa załącznik nr 2 do rozporządzenia	wcześniej obowiązujących aktów wykonawczych do ustawy,
---	--

źródło: opracowanie własne

WNIOSKI

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych. Występuje częściowa nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe były aktualne w stanie prawnym w momencie przyjmowania poszczególnych uchwał. Nowelizacje przepisów nie powodują bezpośrednio utraty aktualności dokumentów. Prawnie nie jest wymagane obligatoryjne sporządzanie zmian wraz z wprowadzaniem nowelizacji ustawowych.

20 miejscowych planów, obejmujących obszar o powierzchni ok. 2013 ha, sporządzonych zostało w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, wypełniają one dawne przepisy, co do zawartości planów, a więc siłą rzeczy nie mogą wypełniać wszystkich wymogów obecnych przepisów. Odbiegają one znacznie zakresem ustaleń, a także ich precyzją m.in. ze względu na opracowanie w skali 1:5000. W przeważającej części nie naruszają ustaleń obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym można stwierdzić ich częściową nieaktualność.

Większość obowiązujących planów sporządzono w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu, dla której aktem wykonawczym było uchylone obecnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W większości jednakże plany te uwzględniają aspekty prawne, które powinny być w nich zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają jednak aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W związku z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw **studium obowiązywać** będzie do momentu przyjęcia planu ogólnego gminy, nie dłużej jednak niż **do 31 grudnia 2025 r.**

Obecnie trwają prace nad zmianą studium nr 4A, 4B oraz 5. Biorąc pod uwagę stan zaawansowania prac oraz wielkość obszarów objętymi zmianami, należy dążyć do jak najszybszego uchwalenia rozpoczętych zmian studium.

Zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy, w przypadku ogłoszenia o terminie wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu przed dniem utraty mocy studium, będzie można go uchwalić na podstawie dotychczasowego studium, które straci moc.

Zgodnie z przepisami przejściowymi zmiany ustawy nie ma możliwości wszczęcia nowych procedur zmian studium, za wyjątkiem spraw dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych. Wykazuje się częściową nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U z 2021 r. poz. 2404), a także z przepisami odrębnymi. W większości planów obowiązujące zapisy są wystarczające dla realizacji inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Jednakże wskazuje się celowość uchwalania nowych planów miejscowych w miejsce dokumentów uchwalonych na podstawie ustawy z 1994 r.

Przeprowadzając zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przyszłości należy uwzględnić ich dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia.

Inwestycje na obszarze nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Przestrzenna analiza rozmieszczenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wydawanych pozwoleń na budowę pozwala zobrazować, które obszary gminy charakteryzują się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym.

4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Jednocześnie wskazuje ogólne kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych, które będą sporządzane w zależności od potrzeb.

W pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury planistyczne. Należy również przeanalizować obowiązujące plany miejscowe pod kątem konieczności uporządkowania struktury zabudowy i weryfikacji przeznaczenia terenów, a także złożonych wniosków oraz sporządzić zmiany planów dla terenów wymagających zmiany przeznaczenia lub parametrów.

Planując prace należy uwzględnić również zmiany w przepisach związane z obowiązywaniem studium do 31 grudnia 2025 r., przepisy przejściowe oraz konieczność opracowania planu ogólnego gminy.

Sugerowany w programie zakres sporządzania planów wynika z analizy obowiązujących dokumentów planistycznych oraz analizy ruchu budowlanego. Kolejność sporządzania planów oraz ich dokładny zakres może ulec zmianie, w zależności od zapotrzebowania, uwarunkowań, wniosków mieszkańców, a także możliwości finansowych gminy w zakresie realizacji zadań publicznych.

Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając szereg uwarunkowań opisanych w *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów*, wyróżniono obszary dla których zaleca się sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 30. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Lp.	Nazwa	Powierzchnia [ha]
1.	MPZP miejscowości Okuniew	ok. 132
2.	MPZP miejscowości Halinów (rej. ul. Spacerowej, Zachodniej i Dąbrowskiego)	ok. 5,5
3.	MPZP miejscowości Długa Kościelna (rej. ul. Wesolej, Kochanowskiego i Świetlistej)	ok. 27
4.	MPZP miejscowości Długa Szlachecka (rej. ul. Warszawskiej, Leśnej i Dąbrowskiego)	ok. 23
5.	MPZP miejscowości Halinów (rej. ul. Spółdzielczej i Piłsudskiego)	ok. 11
6.	MPZP miejscowości Józefin (rej. pomiędzy ul. Czumy, Słoneczną, Chojniak i granicą z obr. Grabina)	ok. 84,2

źródło: opracowanie własne

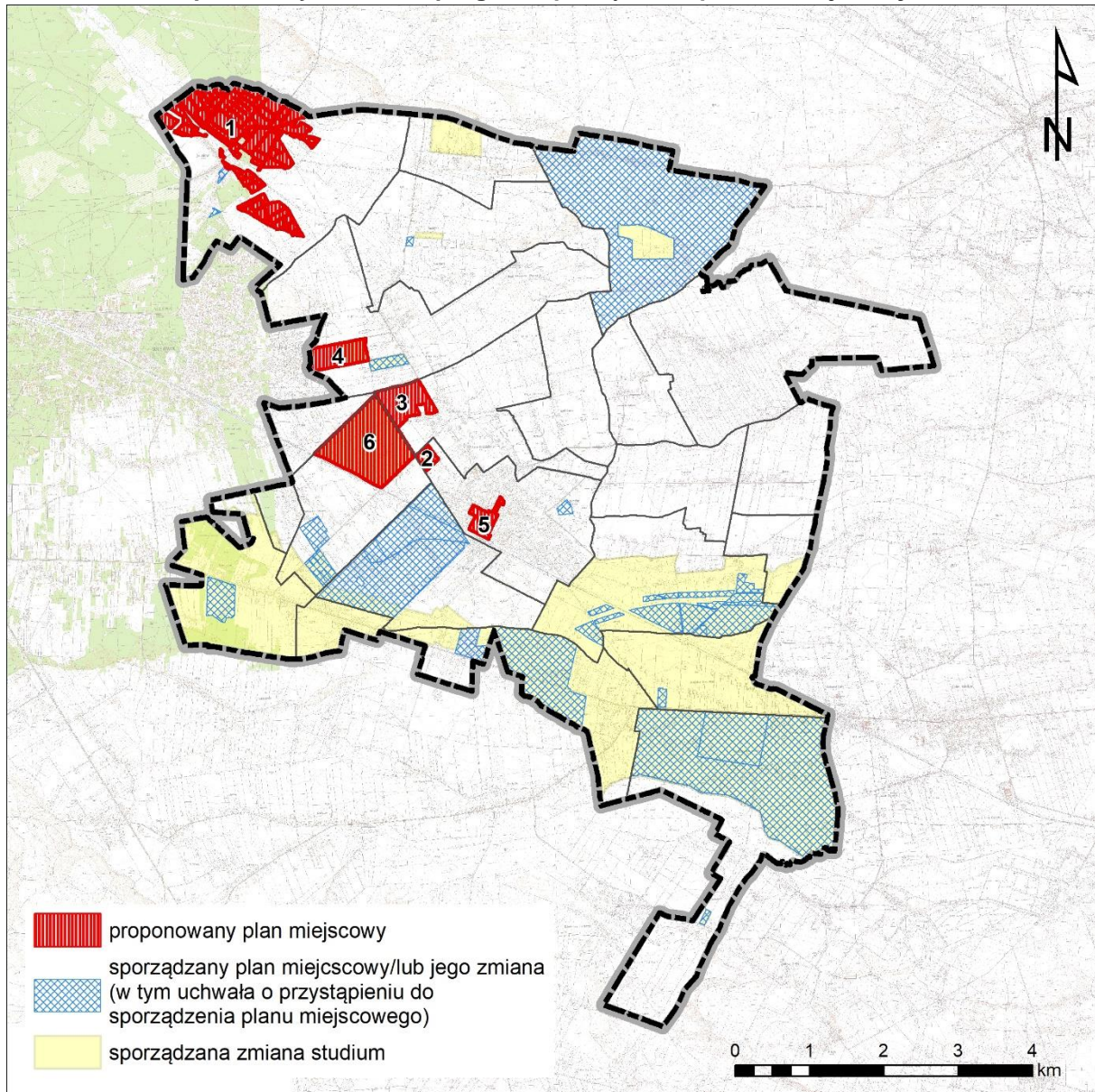
Powyższe obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia/zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania/zmiany planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miejską w Halinowie. Granice obszarów objętych nowymi procedurami planistycznymi powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych, a także mając na uwadze lokalizację terenów objętych wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest harmonogramem ramowym, zakładającym uporządkowanie polityki przestrzennej w zakresie terenów już zainwestowanych oraz umożliwienie uruchomienia nowych terenów

budowlanych, a także ochrony terenów otwartych, w celu stworzenia spójnej jednostki urbanistycznej.

Schemat 11. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych



źródło: opracowanie własne

5 WYNIKI ANALIZY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów w okresie 2016–2023, zgodnie z wymogami ustawowymi, obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – ich ustaleń oraz stopnia obecnego wykorzystania terenów wskazanych pod zabudowę. Przeanalizowano wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydane pozwolenia na budowę, które najlepiej obrazują dynamikę ruchu budowlanego i procesu inwestycyjnego w gminie.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że obszar gminy pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 90,92%. Dla niewielkiego obszaru gminy są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego – koncentrują się one w miejscowości Okuniew. Na terenie gminy ruch budowlany jest intensywny, zróżnicowany w poszczególnych rejonach.

Przeprowadzona analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów wskazuje na jego częściową nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych m.in. w zakresie braku odniesienia do gminnej ewidencji zabytków, ustaleniach dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Wskazuje się aktualność w zakresie potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych. Występują częściowe dezaktualizacje wynikające z uchwalenia dokumentu w 2010 r.

Wskazuje się na celowość dalszego procedowania trwających zmian studium.

W związku z wejściem w życie w dniu 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2025 r. Studium zastąpione będzie nowym rodzajem dokumentu planistycznego - planem ogólnym.

Wskazuje się na celowość przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, tak by móc uchwalić go do 1 stycznia 2026 r.

Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na ich aktualność pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych. Wskazuje się na częściową nieaktualność pod względem wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych.

Nie wymagane jest obligatoryjne sporządzanie zmian planów miejscowych.

Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rekomenduje się wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym ujęto przeprowadzenie sześciu procedur planistycznych dla:

- MPZP miejscowości Okuniew;
- MPZP miejscowości Halinów (rej. ul. Spacerowej, Zachodniej i Dąbrowskiego);
- MPZP miejscowości Długa Kościelna (rej. ul. Wesołej, Kochanowskiego i Świetlistej);
- MPZP miejscowości Długa Szlachecka (rej. ul. Warszawskiej, Leśnej i Dąbrowskiego);
- MPZP miejscowości Halinów (rej. ul. Spółdzielczej i Piłsudskiego);
- MPZP miejscowości Józefin (rej. pomiędzy ul. Czumy, Słoneczną, Chojniak i granicą z obr. Grabina).

6 SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1. Obręby ewidencyjne	7
Tabela 2. Kategorie przeznaczeń terenów wg studium	9
Tabela 3. Powierzchnie przeznaczeń terenów w studium	13
Tabela 4. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa mieszkaniowa – powierzchnie (dane w ha) ...	18
Tabela 5. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa usługowa, produkcyjna i infrastruktura techniczna – powierzchnie (dane w ha)	19
Tabela 6. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa mieszkaniowa – udział (dane w %).....	20
Tabela 7. Wykorzystanie ustaleń studium – zabudowa usługowa, produkcyjna i infrastruktura techniczna – udział (dane w ha).....	21
Tabela 8. Powierzchnie przeznaczeń terenów w studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w ha)	24
Tabela 9. Udział przeznaczeń terenów w studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w %)	24
Tabela 10. Wykorzystanie ustaleń studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w ha).....	25
Tabela 11. Udział wykorzystania ustaleń studium dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi (dane w %)	25
Tabela 12. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	28
Tabela 13. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wg obrębów	33
Tabela 14. Powierzchnie przeznaczeń terenów w planach miejscowych	37
Tabela 15. Wykorzystanie ustaleń planów miejscowych – powierzchnie (dane w ha)	41
Tabela 16. Wykorzystanie ustaleń planów miejscowych – udział (dane w %).....	42
Tabela 17. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu	45
Tabela 18. Decyzje dotyczące warunków zabudowy w podziale na typ	48
Tabela 19. Decyzje ustalające warunki zabudowy w podziale na przedmiot decyzji.....	49
Tabela 20. Decyzje ustalające warunki zabudowy w podziale na obręby	49
Tabela 21. Decyzje dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego	50
Tabela 22. Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj inwestycji	51
Tabela 23. Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby.....	51
Tabela 24. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na przedmiot inwestycji.....	52
Tabela 25. Wnioski o sporządzenie/zmianę planów miejscowych wg lat	53
Tabela 26. Wnioski o sporządzenie/zmianę planów miejscowych w podziale na obręby	53
Tabela 27. Zestawienie wniosków o zmianę planów miejscowych w podziale na przedmiot wniosku i obręb.....	54

Tabela 28. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	57
Tabela 29. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	71
Tabela 30. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	78

6.2 Spis wykresów

Wykres 1. Udział przeznaczeń terenów w studium	14
Wykres 2. Udział przeznaczeń terenów w planach miejscowych	38
Wykres 3. Decyzje dotyczące warunków zabudowy	48

6.3 Spis schematów

Schemat 1. Lokalizacja gminy Halinów	6
Schemat 2. Podział gminy Halinów na obręby ewidencyjne	8
Schemat 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów ..	12
Schemat 4. Wykorzystanie ustaleń studium.....	17
Schemat 5. Wykorzystanie ustaleń studium – tereny nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	23
Schemat 6. Trwające zmiany studium.....	27
Schemat 7. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	34
Schemat 8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	36
Schemat 9. Tereny możliwe do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	40
Schemat 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu	47
Schemat 11. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych	79

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia.....
w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
gminy Halinów

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 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) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Halinowa dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium.

W myśl art. 32 ust. 2 ww. ustawy wyniki analiz są przekazywane radzie gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miejska w Halinowie podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. Przy podejmowaniu uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Halinowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletni program ich sporządzania. Wyniki analiz i ocen zostały zawarte w opracowaniu pod nazwą: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów” przedstawionym Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Halinowie, która na posiedzeniu w dniu 29 kwietnia 2024 r. zaopiniowała niniejszy dokument.

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. i zmienione 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. jest w dużej części aktualne. Aktualność przede wszystkim dotyczy zakresu potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy oraz potrzeb społeczno-gospodarczych. Nieaktualność dokumentu występuje w zakresie braku zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 2021 r. poz. 2405), a także z przepisami odrębnymi.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. nakłada na gminy wymóg sporządzenia planu ogólnego. Ma on zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, możliwe jest sporządzenie nowych lub zmiana obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, w zależności od bieżących potrzeb i polityki przestrzennej gminy, zgodnie z przepisami przejściowymi. Konieczne jest także sporządzenie planu ogólnego gminy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Halinów są również aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych. Tak jak w przypadku studium, wskazuje się na ich częściową nieaktualność pod względem wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404), oraz z przepisami odrębnymi. Nie jest jednak wymagane obligatoryjne sporządzanie zmian planów miejscowych.